



**Motivering
ontwerp-wijziging
omgevingsplan
SGL locatie Lelystad**

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0504677.100
definitief revisie 01
18 juni 2026

Motivering wijziging omgevingsplan SGL locatie Lelystad

projectnummer 0504677.100
documentnummer 00
definitief revisie 01
18 juni 2026

Auteur(s)

AK

Opdrachtgever

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Gecontroleerd

NH

datum	beschrijving	vrijgave
18 juni 2026	Definitief	JF

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planvorm	6
1.3	Plankader	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Planvoornemen	8
2.1	Ligging	8
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Geldend omgevingsplan	9
2.3.1	Omgevingsplan Lelystad, (tijdelijke delen)	9
2.3.2	Strijdigheden met het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke delen	11
2.4	Toekomstige situatie	11
3.	Stedenbouwkundig ontwerp	12
3.1	Algemene uitgangspunten	12
3.2	Hoofdprincipes en gebiedsopzet	13
3.3	Ruimtelijk kader en uitgangspunten	16
4.	Hoe de wijziging van het omgevingsplan wordt geregeld	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Uitwerking	18
4.2.1	Uitwerking in de regels	18
4.3	Welke activiteiten worden toegestaan en waar	18
4.3.1	Inleiding	18
4.3.2	Gebruik	18
4.3.3	Bouwen	19
5.	Participatie	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Participatie	21
5.3	Procedure wijziging omgevingsplan	23
6.	Beleidskader en instructieregels	25
6.1	Rijksbeleid	25
6.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	25
6.1.2	Programma NOVEX	25
6.1.3	Deltaplan Ruimtelijke adaptatie	26
6.2	Regels en instructieregels Rijk	26
6.3	Provinciaal beleid	29
6.3.1	Omgevingsvisie 'FlevolandStraks'	29
6.3.2	Omgevingsprogramma Flevoland	31
6.4	Regels en instructieregels provincie Flevoland	31
6.5	Waterschapsbeleid	32
6.5.1	Watervisie Zuiderzeeland 2022-2027	32
6.5.2	Waterbeheerprogramma Zuiderzeeland 2022-2027	32
6.5.3	Waterschapverordening	32
6.6	Regionaal beleid	33
6.6.1	Verstedelijking Metropoolregio Amsterdam	33
6.6.2	Woondeal Metropoolregio Amsterdam	34
6.7	Gemeentelijk Beleid	34

6.7.1	Omgevingsvisie Lelystad 2050	34
6.7.2	Woonvisie 2022-2027 – ‘Een leven lang wonen in Lelystad’	35
6.7.3	Kadernota Duurzaamheid	36
6.7.4	Welstandsnota	36
6.7.5	Omgevingsvisie Lelystad 2050 – onderdeel mobiliteit	37
7.	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en milieu	38
7.1	Algemeen	38
7.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
7.3	Bedrijven en milieuzonering	38
7.4	Bodemkwaliteit	40
7.5	Dienstenrichtlijn	41
7.6	Duurzaamheid	42
7.7	Geluid	42
7.8	Geur	44
7.9	Gezondheid	44
7.10	Kabels en leidingen	45
7.11	Klimaatadaptatie	46
7.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	46
7.13	Luchtkwaliteit	47
7.14	Natuur	48
7.14.1	Soort en gebiedsbescherming	48
7.14.2	Stikstofdepositie	53
7.15	Omgevingsveiligheid	54
7.16	Trillingen	55
7.17	Verkeer en parkeren	56
7.18	Weging van het waterbelang	58
7.19	M.e.r.-beoordeling	60
8.	Financiële haalbaarheid	63
9.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	64

Bijlagen:

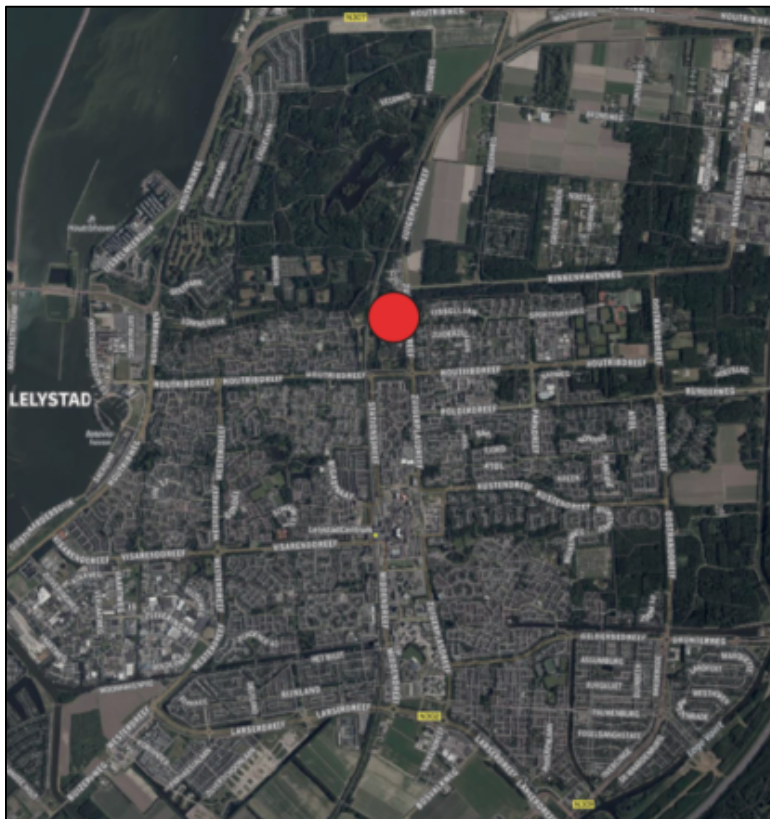
- *Bijlage 1: Nota van uitgangspunten SGL locatie, d.d. september 2025.*
- *Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek SGL locatie te Lelystad, d.d. 8 mei 2025*
- *Bijlage 3: Akoestisch onderzoek SGL terrein, d.d. 11 juni 2026*
- *Bijlage 4: Quicksan Wet natuurbescherming Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 6 februari 2025*
- *Bijlage 5: Habitatanalyse Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 23 mei 2025*
- *Bijlage 6: Aanvullend onderzoek ecologie Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 10 juni 2025*
- *Bijlage 7: Aanvullende inspectie Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 23 juni 2025*
- *Bijlage 8: Notitie natuurinclusief Kofschip ong. te Lelystad, d.d. 7 juli 2025*
- *Bijlage 9: Parkeeronderzoek Kofschip Lelystad d.d. 4 juni 2025*
- *Bijlage 10: Woningbehoefte Campusgebied Midden-Roots Lelystad, ABF Research, d.d. 15 januari 2025*
- *Bijlage 11: Quicksan trillingen SGL Lelystad, d.d. 17 maart 2026*
- *Bijlage 12: Stikstofdepositie-onderzoek, Omgevingsplan SGL Lelystad, d.d. 19 maart 2026*
- *Bijlage 13: Aanmeldnotitie mer beoordeling, d.d. 9 april 2026*
- *Bijlage 14: overzicht participatie SGL Lelystad*
- *Bijlage 15: Verantwoording groepsrisico SGL Lelystad*

- *Bijlage 16: Verkeersonderzoek SGL – De Akker Lelystad, d.d. 29 januari 2026*
- *Bijlage 17: Reactienota inspraak en overleg*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Lelystad heeft de ambitie om sterk te groeien. In het Raadsakkoord 2022 is afgesproken dat ambities uit de Woonvisie onverkort van kracht blijven en woningbouw versneld wordt. Gelet op deze urgentie, heeft het college de sportvelden van de Scholengemeenschap Lelystad (hierna: SGL locatie) aangewezen als “turbolocatie” voor woningbouw en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De wens is om hier zo snel als mogelijk woningbouw planologisch mogelijk te maken en vervolgens ook daadwerkelijk te realiseren. De woningbouwlocatie is bestuurlijk als turbolocatie aangewezen waarvoor ontwikkeling op zo kort mogelijke termijn gewenst is. De locatie ligt ten noorden van de weg Kofschip en is globaal in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1.1: ligging planlocatie aan de noordkant van Lelystad.

1.2 Planvorm

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikte de gemeente direct over het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel, met regels voor de fysieke leefomgeving. Dit Omgevingsplan kan gewijzigd worden, zowel thematisch als geometrisch. De voorgestane ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt middels een wijziging van het omgevingsplan Lelystad.

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan beschreven in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Awb.

1.3 Plankader

Er is geen afgebakende definitie van wat de fysieke leefomgeving is. In de Omgevingswet is aangegeven dat de fysieke leefomgeving in ieder geval bestaat uit: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem,

lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en voor de mens kunnen deel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan emissies, hinder of risico, maar ook aan gezondheid en duurzaamheid.

Bij een omgevingsplan moet er altijd sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit wordt bereikt door regels voor activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het ambtsgebied en regels met de toegelaten activiteiten te koppelen aan locaties. Bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de gemeente rekening te houden met alle bij het omgevingsplan betrokken belangen.

De Omgevingswet gaat voor wat betreft het omgevingsplan in het algemeen uit van een andere filosofie dan het bestemmingsplan onder de Wro. In het kort: minder regels, meer loslaten en deregulering: vertrouwen als uitgangspunt, integratie van aspecten rondom de fysieke leefomgeving in één plan, meer ruimte voor afwegingen op gemeentelijk niveau, meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen en het waarborgen van omgevingskwaliteit.

De gemeenteraad heeft hierbij, met inachtneming van de hierna te benoemen algemene rijksregels en regels van de provincie, een zekere beoordelingsruimte. De regels van het omgevingsplan zijn voor iedereen juridisch bindend. Wanneer iemand een activiteit wil verrichten die invloed heeft op de fysieke leefomgeving, wordt de aanvraag voor die activiteit getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft een ruime reikwijdte. Het beslaat alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsplan legt het in de omgevingsvisie, een programma of ander document vastgesteld gemeentelijk beleid ten aanzien van de fysieke leefomgeving vast in juridische regels. Activiteiten die getoetst worden aan het omgevingsplan zijn bijvoorbeeld: bouwen, slopen, kappen, aanleggen, houden van evenementen, maken van in-/uitritten en de gemeentelijke monumentenactiviteit. Burgemeester en wethouders houden op basis van de regels van het omgevingsplan toezicht en kunnen handhavend optreden. In het omgevingsplan wordt bepaald of een omgevingsvergunning nodig is voor bepaalde activiteiten. De gemeente kan voor die activiteiten ook een melding verlangen of informatie vragen over de activiteit. Activiteiten kunnen ook worden verboden in het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In deze motivering wordt ingegaan op de wijziging van het omgevingsplan en is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de regeling van de wijziging van het omgevingsplan.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het participatietraject.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de beleidskaders op de verschillende overheidsniveaus en de instructieregels die voor de wijziging van het omgevingsplan van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 7 komen de gevolgen voor de fysieke leefomgeving aan de orde op basis van de omgevingsonderzoeken die zijn uitgevoerd in en rondom het plangebied.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid.
- In hoofdstuk 9 wordt de slotconclusie getrokken en beschreven dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planvoornemen

2.1 Ligging

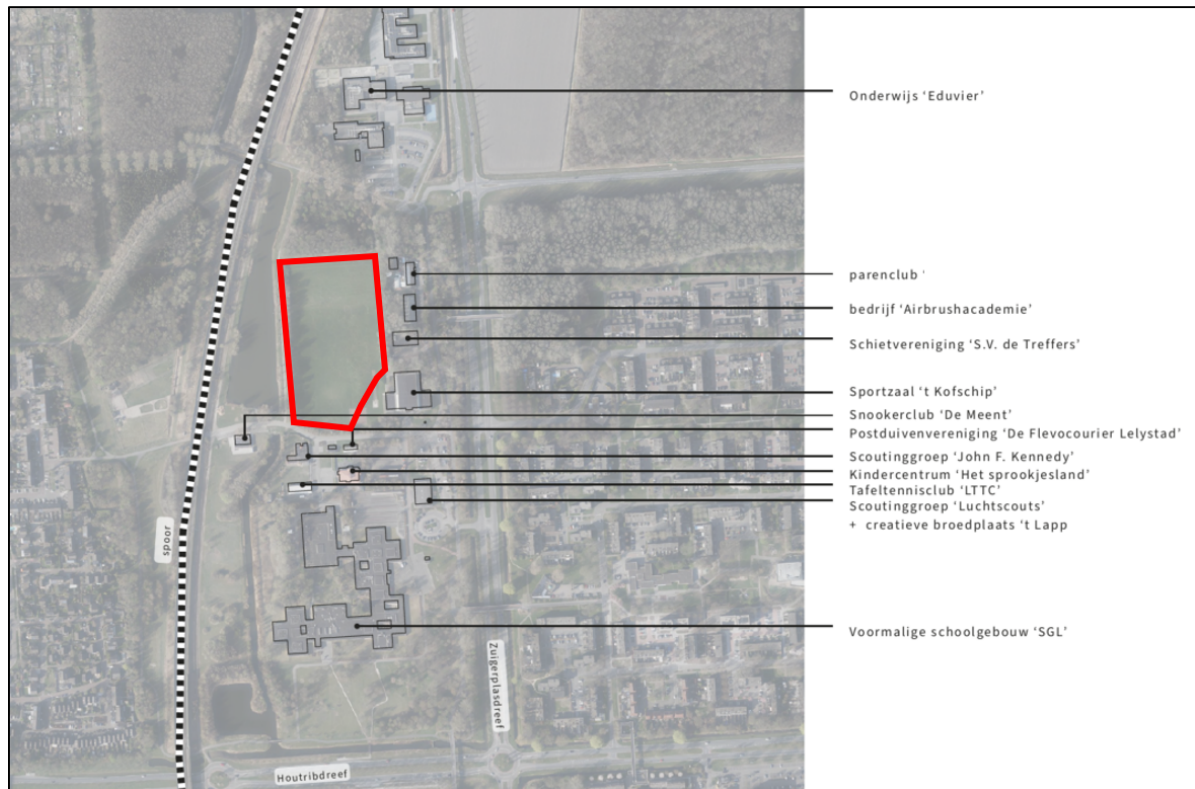
De planlocatie ligt aan de noordkant van Lelystad en wordt aan de zuidzijde begrenst door de weg Kofschip, aan de westzijde door de waterpartij evenwijdig aan het spoor. Aan de noordzijde begrenst een bosperceel met sloot de locatie. Door dit bosgebied is een aansluiting op de Zuigerplasdreef voorzien om het plangebied te ontsluiten. Aan de oostzijde wordt de locatie begrenst door een brede houtsingel en hoogteverschil, waarachter andere functies zijn gelegen. In onderstaande figuur is de globale ligging weergegeven.



Figuur 2.1: globale ligging projectgebied SGL (links) en locatie waar de woningen komen (rechts) in het rood.

2.2 Huidige situatie

De planlocatie wordt omringd door verschillende functies en activiteiten in diverse gebouwen. In figuur 2.2 is dit inzichtelijk gemaakt. Aan de noord- en zuidkant gaat het voornamelijk om schoolgebouwen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeren. Aan de westkant ligt een waterpartij en de spoorlijn tussen Lelystad en Zwolle. Aan de oost- en ook zuidkant is sprake van diverse (kleinschalige) bedrijvigheid (schietbaan, airbrush academie). Het voormalige sportterrein is verder omringd door een stevige groenstrook die voor het overgrote deel ook behouden zal blijven.



Figuur 2.2: functies/activiteiten in de directe omgeving van de planlocatie.

2.3 Geldend omgevingsplan

Op het grondgebied van de gemeente Lelystad is het Omgevingsplan Lelystad van toepassing. De meest recente versie van het Omgevingsplan Lelystad is op 5 juni 2026 in werking getreden. Deze versie (en ook de nieuwe versies) is beschikbaar via de website regels op de kaart. Alle voorheen onder de Wro geldende bestemmingsplannen, onder de per 1 januari 2024 van kracht zijnde Omgevingswet genaamd Omgevingsplannen, maken hier onderdeel van uit. Initiatieven worden getoetst aan het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel. In deze paragraaf wordt ingegaan op deze tijdelijke delen.

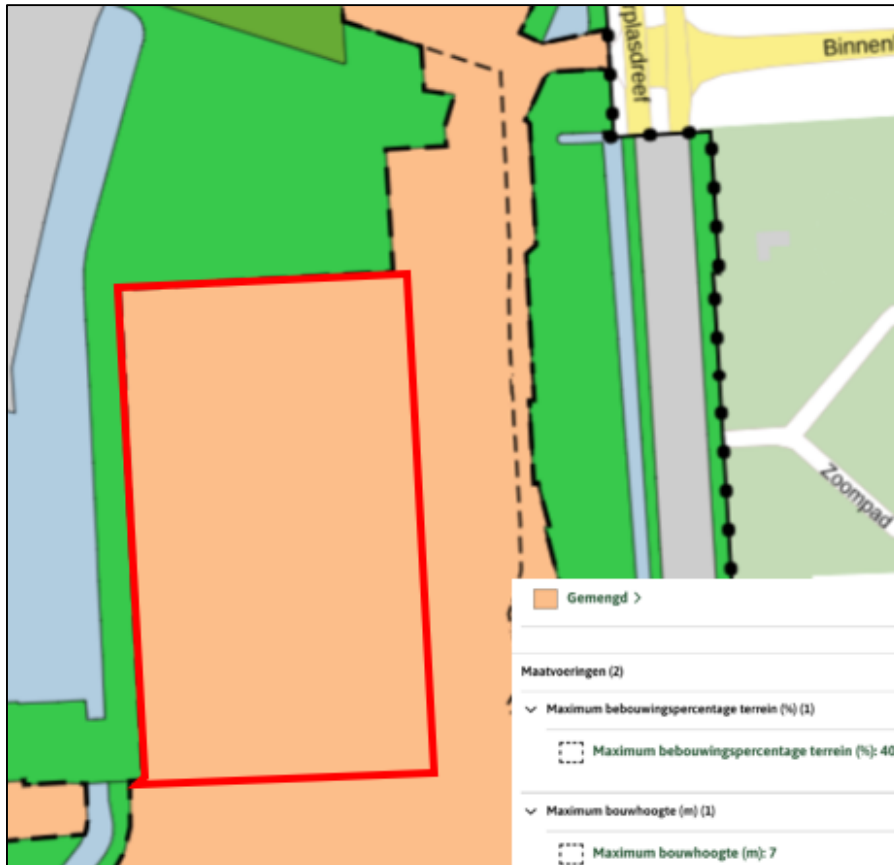
2.3.1 Omgevingsplan Lelystad, (tijdelijke delen)

Op de planlocatie zijn de navolgende omgevingsplannen van toepassing en worden kort toegelicht;

1. *Omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel Lelystad Midden-West (gedeeltelijk)*

De gehele SGL ontwikkelingslocatie is opgenomen in het door de gemeenteraad op 29 januari 2013 vastgestelde en onherroepelijk zijnde omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel '*Lelystad Midden-West*' (*gedeeltelijk*). De gronden van de SGL ontwikkelingslocatie hebben in het tijdelijke deel de bestemming 'Gemengd'. Op basis van deze bestemming binnen de ontwikkelingslocatie mogen woningen gebouwd worden. Verder is er voor de gehele bestemming 'Gemengd' een maximaal bebouwingspercentage van 40% vastgelegd en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Aan de westkant tussen de vijverpartij en de planlocatie ligt een als zodanig bestemde groenstrook waarbinnen ook het bestaande wandel-/ fietspad is gelegen. Dit blijft behouden en de ontwikkeling heeft geen betrekking op deze zone en bestemming.



Figuur 2.3: verbeelding omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel Midden West met SGL sportveld in het rode kader.

2. Parapluplan parkeren Lelystad

Het 'Parapluplan parkeren Lelystad' is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 november 2023 en onherroepelijk in werking. Om voldoende parkeercapaciteit te waarborgen, worden parkeernormen aan de hand van het parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Lelystad 2023) gesteld. De regels uit dit Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die beschreven is in paragraaf 7.16 van deze motivering.

3. Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad

Het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel 'Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad' is door de gemeenteraad op 26 januari 2021 vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking. De Kadernota Tankstations Lelystad 2020 vormt het planologische beleidskader voor vestiging van tankstations in Lelystad. Het tijdelijke deel voorziet in een algemene regel met een verbod op nieuwe tankstations dat geldt voor alle Lelystadse tijdelijke delen waarin nog nieuwvestiging van tankstations mogelijk is. Hier is de vestiging van een tankstation niet voorzien, zodat dit tijdelijke deel geen beperking vormt voor de ontwikkeling.

4. Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad

Het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel 'Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad' is door de gemeenteraad op 22 september 2020 vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking. De aanleiding voor dit tijdelijke deel is het ruimtelijke reguleren van woningsplitsing en verkamering van woningen in alle woonwijken binnen in het stedelijk gebied van de gemeente Lelystad. Onder woningsplitsing wordt het verbouwen tot twee of meer woningen verstaan. Beide mogelijkheden zijn voor dit plangebied vanwege de specifiek plannen niet overgenomen en verboden.

5. Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel – Luchthavencontouren (ontwerp)

De gemeente Lelystad heeft een ontwerp omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel ter inzage gelegd waarin verschillende contouren gelegd zijn rond de luchthaven, Lelystad Airport. Dit tijdelijke deel is niet vastgesteld. Voor de SGL-locatie is hierin een maximale bouwhoogte van 146,3 meter opgenomen. Daar blijft de maximale bouwhoogte van het initiatief ruim onder. Er wordt met de inhoud van dit initiatief voldaan aan de regels van dit ontwerp Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel.

6. Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI)

Het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke deel 'Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI)' is door de gemeenteraad op 11 september 2018 vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking. Dit tijdelijke deel geeft een verbod op het houden van evenhoevigen en/of pluimvee ter voorkoming van de verspreiding van ziekten en bescherming van dit instituut in een straal van 3 kilometer rondom het bedrijf. De planlocatie ligt hierbinnen. De regels uit dit plan zijn op zich niet beperkend voor deze ontwikkeling en zullen overgenomen worden in de regels zodat er beperkingen blijven gelden ten aanzien van het houden van deze dieren.

2.3.2 Strijdigheden met het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijke delen

Binnen de bestemming 'Gemengd' van het Omgevingsplan Lelystad, tijdelijk deel 'Lelystad Midden-West' zijn woningen toegestaan op basis van de bestemmingsomschrijving. De bouwplannen op de SGL locatie gaan echter voor het grootste deel om appartementengebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan zodat geconcludeerd wordt dat de plannen op grond van dit tijdelijke deel op dit moment in ieder geval niet mogelijk zijn ten aanzien van de gewenste maximale bouwhoogte. Ook het maximale bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Gemengd' zal door het initiatief overschreden worden. Gelet op de huidige situatie aan bebouwd oppervlak en de toevoeging van bebouwd oppervlak van het plan is het hoogstwaarschijnlijk dat de 40% maximale bebouwingspercentage ruimschoots wordt overschreden. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

Om gebouwen te mogen bouwen op de daarvoor bestemde gronden dient er een bouwvlak aanwezig te zijn. Het bouwvlak ontbreekt op de verbeelding voor dit gebied. Strikt formeel mogen er op de SGL ontwikkelingslocatie dan ook geen gebouwen gebouwd worden.

Derhalve dient het Omgevingsplan Lelystad gewijzigd te worden middels een wijziging omgevingsplan. Het voorliggende plan betreft een wijziging omgevingsplan. Dit betekent dat een deel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Lelystad wordt vervangen. Met de wijziging van het omgevingsplan, worden de beoogde activiteiten geregeld in het omgevingsplan van de gemeente Lelystad.

Deze wijziging van het omgevingsplan bevat hiermee alle gemeentelijke regels op het terrein van de fysieke leefomgeving. Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De regels van het omgevingsplan zijn voor iedereen juridisch bindend. Wanneer iemand een activiteit wil verrichten die invloed heeft op de fysieke leefomgeving, wordt de aanvraag voor die activiteit getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft een ruime reikwijdte. Het beslaat alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

2.4 Toekomstige situatie

Het doel van de gemeente met deze planlocatie is als volgt te beschrijven:

- de SGL locatie te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied.
Deze ontwikkeling beoogt de volgende opgaven:
 - De realisatie van maximaal 160 sociale huurwoningen en 4 middenhuur door woningcorporatie Centrada en Hofhuis/gemeenschappelijke woonkamer.
 - De realisatie van maximaal 25 woningen van het woonconcept Knarrenhof door Stichting Knarrenhof aangevuld met een ontmoetingsruimte in de vorm van een zogenaamd Hofhuis met terras en binnentuin, primair toebehoort aan en gebruikt wordt door de bewoners van het Knarrenhof.
 - Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte die gezondheid en fijn samen wonen stimuleert, goede toegankelijke aansluitingen op de omgeving biedt (doorwaadbaarheid) en waar ruimte is voor ontmoeting, ontspanning, beweging en spel.
 - Een toekomstbestendige openbare ruimte in samenhang met de gebouwde omgeving waarbij ambities, kansen en opgaven op het gebied van onder andere groenkwaliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid zoveel mogelijk geïntegreerd zijn.

De wijziging van het omgevingsplan, die nu voorligt, maakt de realisatie van bovenstaande doelen van de gemeente met het gebied mogelijk.

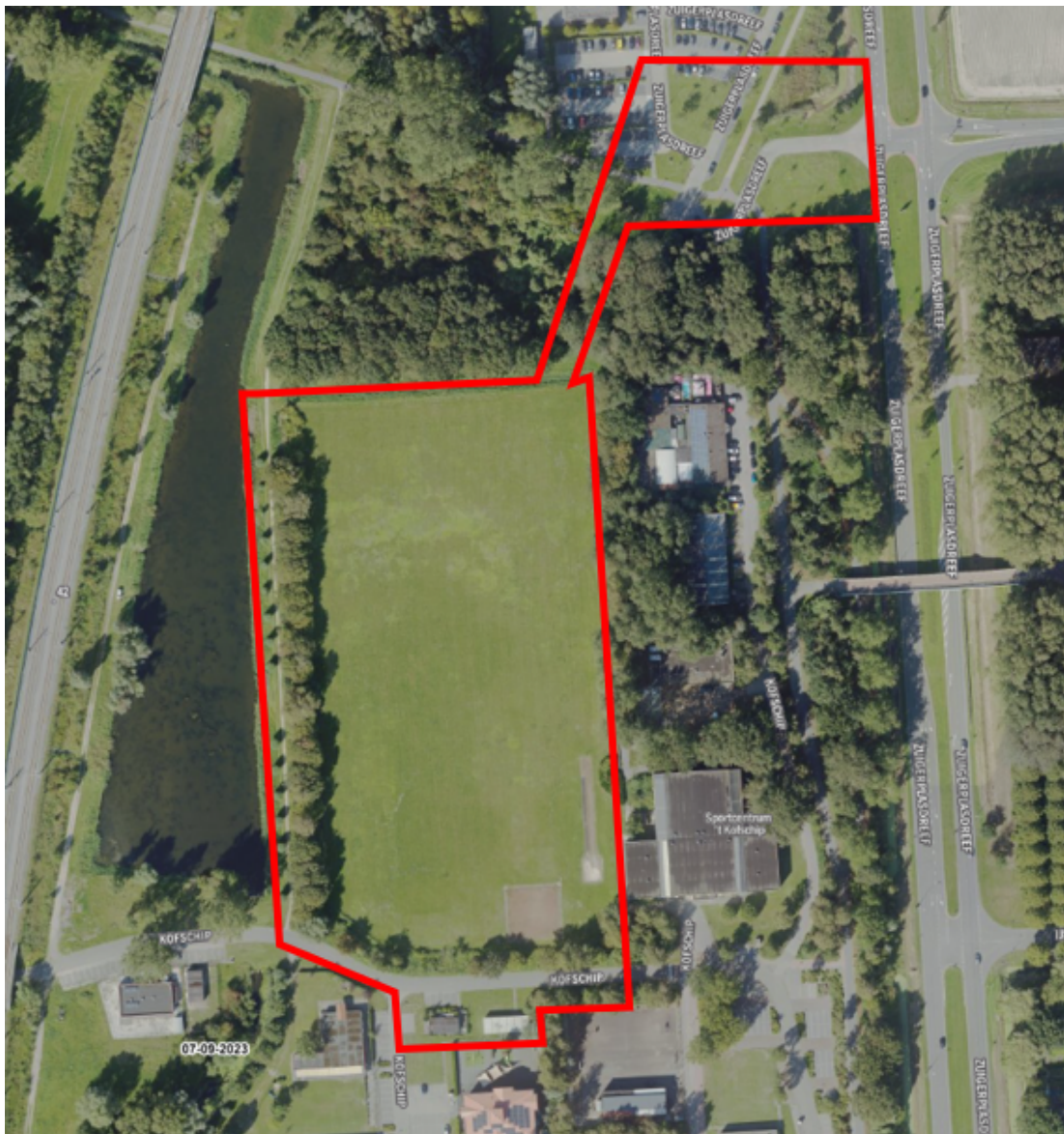
3. Stedenbouwkundig ontwerp

De gemeente heeft voor de SGL-locatie een Nota van Uitgangspunten en een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit vormt de basis voor de uitwerking en borging in de regels van dit wijzigingsbesluit. De Nota van Uitgangspunten is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering. In dit hoofdstuk worden de hoofdpunten van de inrichting van het gebied beschreven.

3.1 Algemene uitgangspunten

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de weg Kofschip, aan de westzijde door de waterpartij evenwijdig aan het spoor. Aan de noordzijde begrenst een bosperceel met sloot aan de planlocatie. Door het bosgebied is een aansluiting op de Zuigerplasdreef voorzien om het plangebied te ontsluiten. Aan de oostzijde wordt de planlocatie begrenst door een brede houtsingel en een landschappelijk hoogteverschil in het maaiveld, waarachter andere functies zijn gelegen.

De sportvelden van Scholengemeenschap Lelystad maken onderdeel uit van het meest noordelijke deel van het langgerekte centrumgebied van Lelystad en ligt op de overgang naar de groene zoom rondom Lelystad. Door de ligging is dit plangebied onderdeel van een belangrijk herkenningspunt vanaf het spoor.

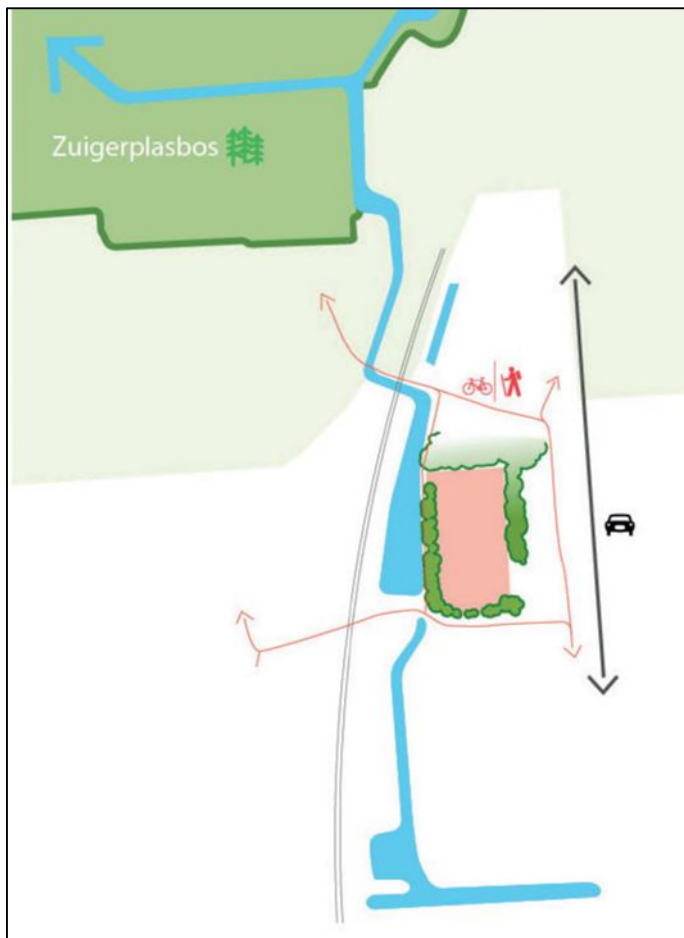


Figuur 3.1: SGL-locatie voor nieuwe woningen en gebied nieuwe noordelijke ontsluiting.

Ruimtelijke inrichting plangebied en omgeving

Het plangebied en de omgeving biedt verschillende kwaliteiten, in de vorm van nabijheid van natuurgebied Zuigerplasbos, en omgeven door fraaie groen- en waterstructuren. Het plangebied, in de huidige situatie een sportveld, is omsloten met bomen en planten. Langs de waterpartij aan de oostzijde ligt een wandelpad met ertussen een knotbomenrij. De houtopstanden herbergen diverse natuurwaarden. De aanwezigheid van volwassen groen draagt bij aan de beleevingswaarde, recreatieve waarde, natuurwaarde en biedt verkoeling. Het hoge waterpeil is goed zichtbaar vanuit de omgeving en draagt bij aan de beleevingswaarde. Het reliëf is het landschap brengt een kans voor een kwalitatieve inrichting waarbij deze elementen zorgvuldig verwerkt worden.

Er is een goede aansluiting op infrastructuur als de Zuigerplasdreef, fiets- en wandelpaden en openbaar vervoer en levendigheid door het brede scala aan verschillende werk- en vrije tijdsfuncties. De centrale ligging en de nabijheid van infrastructuur biedt de kans om deze ontwikkeling minder afhankelijk van de auto te maken, zonder deze vervoersoptie uit te sluiten.



Figuur 3.2: ruimtelijke kwaliteiten waar rekening mee gehouden is.

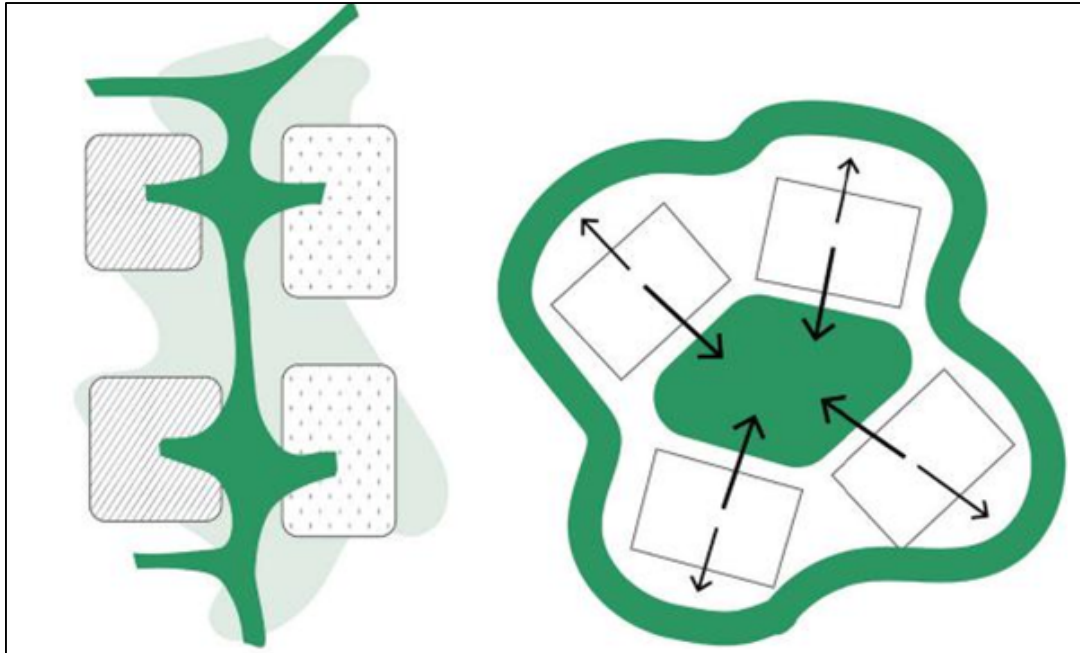
3.2 Hoofdprincipes en gebiedsopzet

Campusopzet, 4 kwadranten

Het plangebied bestaat uit vier kwadranten met ieder één herkenbaar bouwcluster, om dit mogelijk te maken dienen de kwadranten afzonderlijk herkenbaar te zijn als één architectonische eenheid, maar vormen een gezamenlijke familie. Bij grotere ruimte tussen gebouwen binnen een hof kan de architectonische samenhang versterkt door bijvoorbeeld pergola's of verbindingen van galerijen in het semi-openbaar gebied in het hof. Het gebied wordt centraal ontsloten met een langzaam verkeersverbinding. Deze as draagt bij aan de bereikbaarheid voor nood en hulpdiensten en verblijfskwaliteit. De hoogte van en samenhang tussen gebouwen draagt bij aan de leesbaarheid van clusters. In figuur 3.3 is dit uitgangspunt inzichtelijk gemaakt.

Wonen gericht op het groen

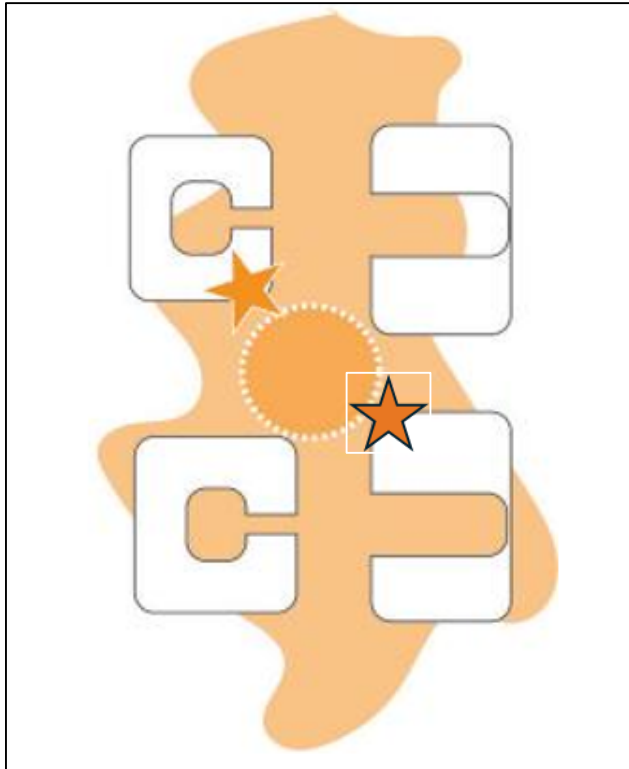
Volgens het campus-gedachtegoed worden grotere hoven/clusters van gebouwen ingezet als samenhangende massa's in de groenstructuur. De hoven zijn gelegen in en zorgvuldig aangesloten op de groene buitenkamer (het park). Door een zichtbare samenhang in hoogte en overgang naar de buitenruimte wordt de herkenbaarheid van het hof versterkt. Binnen de hoven kan parkeren of een collectieve tuin ingepast worden. Beiden dienen kwalitatief ingericht en onderhouden te worden.



Figuur 3.3: weergave van de vier clusters en wonen gericht op het groen.

Geborgen en eigen identiteit

Deze ontwikkeling ligt omarmd in het groen, en heeft hierom een geborgen karakter waar de verschillende hoven vooral relatie hebben tot elkaar en de buitenruimte. De buurtkamer in de appartementen van Centrada en het hofhuis (primair voor het Knarrenhof) krijgen hierin een centrale rol, waar het gebruik en ontmoeting tussen alle gebruikers en doelgroepen stimuleert. Deze ruimtes worden goed verbonden in een fijnmazige padenstructuur en vormen plekken met hoge verblijfskwaliteit.



Figuur 3.4: elk cluster krijgt een eigen binnengebied. Het hofhuis, buurtkamer zijn met een ster weergegeven.

Hoogteopbouw (gebouwen)

In het plangebied wordt, onder andere om geluidsoverlast van het spoor te minimaliseren en impact op de omgeving te minimaliseren, een zorgvuldige hoogteopbouw gehanteerd. Deze bedraagt aan de westzijde afwisselend grondgebonden, 2 tot 3 lagen en aan de oostzijde afwisselend 4 tot 5 bouwlagen. In de bouwhoogtes is rekening gehouden met ruimte voor een hogere plint (begane grond) en ruimte voor installaties en een goede dakrand om deze af te screenen. De maximale bouwhoogtes is opgenomen in de regels en de verbeelding, hierin is een marge opgenomen voor installaties op het dak en dakafwerking. Binnen de hoogtes worden massa's zorgvuldig ontworpen om woonkwaliteit en verblijfskwaliteit in de binnentuinen te verzekeren.

Hoogteopbouw (landschap)

Het gebied waar de woningen gebouwd worden heeft een lage ligging ten opzichte van de omgeving. Deze wordt ingezet voor een robuust watersysteem en een landschappelijke terreininrichting door:

- Alleen op te hogen voor voldoende drooglegging van woningen, ontsluitingsstructuur en parkeren. Hierdoor ontstaat een gevarieerde hoogteafwerking in het gebied. Dit komt ten gunste van de grondbalans, het watersysteem en de belevingswaarde.
- Hoogteverschillen zoveel mogelijk landschappelijk vorm te geven.
- Technische grondkeringen alleen toe te passen waar dit bijdraagt aan de ruimtelijke- en functionele kwaliteit.
- Een eis is dat alle woningen voor eenieder toegankelijk zijn. In de inrichting van de openbare ruimte wordt dit gewaarborgd met onder andere hellingbanen om hoogteverschillen te overbruggen met minimale loopafstanden.

Watersysteem

Het regenwatersysteem binnen het plangebied wordt aangesloten op het open water gelegen ten westen van het plangebied. Naast de functionele rol (compensatieopgave) wordt hiermee gebruiks- en belevingswaarde toevoegt in de buitenruimte. Het bestaande lage maaiveld in combinatie met de op te hoge woonvelden vormen hiervoor een goede basis. Een natuurlijke afwatering wordt mogelijk gemaakt door vanaf het gebouw, via het stelsel van de verhoogde terpen, natuurlijk vormgeven laagtes, wadi's en oevers en open water waarin uiteindelijk wordt opgevangen en afgevoerd.

3.3 Ruimtelijk kader en uitgangspunten

Programma

In het gebied worden drie clusters ontwikkeld door Centrada (twee aan de oostzijde en één aan de westzijde van het plangebied) en Knarrenhof (het cluster aan de noordwestkant). Centrada gaat in dit gebied 160 appartementen in de sociale sector ontwikkelen en 4 in het middensegment. Het beoogde woningprogramma van Centrada betreft appartementen met 1 of 2 slaapkamers en een gebruiksoppervlakte van ca. 50 tot 80 m² BVO

Aan de zuidwestzijde gaat Centrada appartementen ontwikkelen in een hofopzet rond een semi openbaar toegankelijke binnentuin. De beoogde doelgroepen voor de nieuwe appartementen bestaan uit een mix van woningzoekenden in leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling. Knarrenhof ontwikkelt maximaal 25 koopwoningen, bestaande uit een mix van grondgebonden woningen, appartementen en een hofhuis. Dit hofhuis is een gemeenschappelijke voorziening voor de bewoners van het Knarrenhof.

Parkeren en verkeer

Uitgangspunt voor parkeren en verkeer is dat de auto te gast is. Auto's kunnen via de nieuwe ontsluiting aan de noordkant en via de zuidkant de parkeerplekken in het gebied bereiken. Er komt geen doorgaande autoroute door het gebied heen. Er wordt wel een pad voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten aangelegd van noord naar zuid. Ten aanzien van parkeren worden er centrale plekken aangelegd. Ook wordt aan de zuidkant van het gebied extra parkeerterrein aangelegd. In paragraaf 7.16 is de onderbouwing beschreven van het aantal parkeerplekken voor deze ontwikkeling. Fietsparkeren zal in pandig zijn bij woningen van Centrada, Bij het Knarrenhof bebouwd tegen de gebouwen plaatsvinden (bergingen). Fietsparkeren voor bezoekers vindt in de buitenruimte plaats

Nieuwe ontsluiting aan de noordkant

Voor de toegang aan de noordkant zal er een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd worden die aansluit op de Zuigerplasdreef. Hier zal voor een veilige doorstroming gewerkt worden met verkeerslichten. Ook zal er een veiliger en logischer route voor de fietsers komen. In onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie aan de noordkant van het gebied weergegeven.



Figuur 3.5: nieuwe toegang/ontsluiting vanaf de noordkant.

Inrichting rond de gebouwen

Rond de gebouwen en woningen wordt het gebied groen ingericht. De groene binnenhoven van het Knarrenhof en Centrada komen in beheer van de eigenaar(s). De rest komt in beheer van de gemeente zelf. Het middengebied zal door de groene functie ook dienstdoen als opvangplek van water (wadi). In het plangebied komt een padenstructuur die aansluit op paden in de omgeving waardoor vanuit de woning langere afstand door aaneengesloten groen gewandeld, gerend en gefietst kan worden. De bestrating wordt functioneel mogelijk met open verharding gerealiseerd.

De begroeiing rond het plangebied zal zoveel mogelijk gehandhaafd worden. De bomenrij (knotwilgen) aan de westkant blijft behouden en specifiek beschermd als Groen. Het regenwatersysteem binnen het plangebied wordt aangesloten op het open water gelegen ten westen en noorden van het plangebied.

4. Hoe de wijziging van het omgevingsplan wordt geregeld

4.1 Inleiding

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen door een set regels die de ontwikkeling op de SGL locatie planologisch mogelijk maken. De ontwikkeling op de SGL locatie komt in het ontwikkelhoofdstuk in Afdeling 3.7. In dit hoofdstuk van de motivering wordt toelichting gegeven hoe de regels zijn opgebouwd en wat er exact geregeld wordt.

4.2 Uitwerking

4.2.1 Uitwerking in de regels

Zowel enkele algemene regels als regels over gebruik en bouwen voor de SGL-locatie staan in afdeling 3.7 staan in bij elkaar. De afdeling bestaat uit de volgende paragrafen:

- paragraaf 3.7.1 Algemene bepalingen
- paragraaf 3.7.2 Gebruik van gronden en bouwwerken
- paragraaf 3.7.3 Bouwen
- paragraaf 3.7.4 Geluid
- paragraaf 3.7.5 Groenvoorzieningen en natuur
- paragraaf 3.7.6 Water

4.3 Welke activiteiten worden toegestaan en waar

4.3.1 Inleiding

De wijziging heeft betrekking op het voormalige sportveld en de aansluitende infrastructuur van de SGL locatie aan de noordkant van Lelystad (Aan de zuidkant globaal begrensd door Kofschip en aan de noordkant de bestaande groenstrook en het Aurum college). De ontwikkeling wordt opgenomen in hoofdstuk 3 Projecten, onder afdeling 3.7, SGL-locatie.

Paragraaf 3.7.1

In deze paragraaf wordt de verhouding met de onderliggende plannen geregeld die in het gebied nog van toepassing zijn. Met voorrangsregels krijgen de regels van dit wijzigingsplan voorrang ten opzichte van de andere plannen.

4.3.2 Gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken (3.7.2)

De gebruiksparagrafen zijn opgenomen in paragraaf 3.7.2. Het gaat dan om het gebruik van de gronden die toegestaan is. Het gaat dan vooral om het gebruiken van de gronden voor wonen (subpar. 3.7.2.2.2.), de openbare buitenruimte (par. 3.7.2.2.3) en in het groen (par. 3.7.2.2.4).

Per aangewezen locatie is een maximum aantal woningen toegestaan. In totaal mogen er binnen al die locaties tezamen maximaal 164 woningen worden gerealiseerd. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen als er een binnentuin is gerealiseerd. Het betreft de woningen die direct grenzen aan de locatie 'binnentuin woongebied A SGL' en 'binnentuin woongebied B SGL'. Om ontmoeting te stimuleren is het naast wonen ook toegestaan om ter plaatse van de 'functie maatschappelijk, buurthuiskamer SGL' een buurthuiskamer van in totaal 235 m2 te realiseren.

Daarnaast worden ook locatie-gerelateerde activiteiten hier beschreven zoals beroep of bedrijf aan huis – onder voorwaarden toegestaan - (subsubpar. 3.7.2.3.2), bed & breakfast – alleen toegestaan met omgevingsvergunning - (subsubpar. 3.7.2.3.3) kamerbewoning – een verbod - (subsubpar. 3.7.2.3.4) en een verbod op eenhoevigen en pluimvee (subsubpar. 3.7.2.3.5).

Binnen deze ontwikkeling wordt ook openbare buitenruimte aangelegd. Binnen de openbare buitenruimte zijn op drie locaties specifieke functies toegewezen, namelijk 'Groen', 'Parkeren' en 'Verkeer'. Binnen 'Groen' is het uitsluitend toegestaan om de gronden te gebruiken voor (o.a.) natuur, vanwege de aanwezige natuurwaarden. Binnen 'Parkeren' geldt dat parkeren uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de 'functie parkeren SGL'. De ontsluitingsweg voor gemotoriseerde voertuigen is uitsluitend toegestaan binnen de 'functie verkeer SGL'.

4.3.3 Bouwen

Algemene regels bouwen (3.7.3.1.2)

Elke omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt getoetst aan de in deze subsubparagraaf opgenomen algemene beoordelingsregels.

Gebouw bouwen (3.7.3.2)

Voor het bouwen van gebouwen is er een omgevingsvergunning nodig. Daarbij is er onderscheid gemaakt in de beoordelingsregels tussen het woongebied aan de noordwestkant (waar grondgebonden woningen mogen worden gebouwd) en andere bouwblokken waar appartementen gebouwd worden.

De toegestane bouwhoogte is geregeld middels een locatie op de kaart. Alle gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht.

Voor het woongebied aan de noordwestkant geldt een maximum bebouwingspercentage van 55%. Voor dit woongebied zijn ook regels opgenomen die ervoor zorgen dat er een binnentuin wordt gerealiseerd. Er mogen maximaal 9 grondgebonden woningen en maximaal 16 appartementen worden gebouwd. Bij de grondgebonden woningen is maximaal één vrijstaand bijgebouw per woning toegestaan. In de binnentuin zijn alleen aangebouwde gebouwen of gebouwdelen toegestaan, mits ze maximaal 2,5 m vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn gelegen.

Voor de andere woongebieden geldt dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd. In de binnentuin aan de zuidwestkant zijn alleen aangebouwde gebouwen of gebouwdelen toegestaan, mits ze maximaal 2,5 m vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn gelegen.

Alleen gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen in de openbare buitenruimte zijn toegestaan met een omgevingsvergunning.

Binnen de 'functie Groen SGL' zijn geen gebouwen toegestaan.

Bouwwerk geen gebouw zijnde bouwen (3.7.3.3)

Het is onder voorwaarden toegestaan om een bouwwerk geen gebouw zijnde te bouwen binnen het 'wijzigingsgebied SGL-locatie. Indien er een omgevingsvergunning noodzakelijk is, zijn er algemene beoordelingsregels opgenomen die gelden voor elk bouwwerk geen gebouw zijnde.

Voor een aantal specifieke bouwwerken zijn specifieke regels opgenomen. Het gaat om erf- of perceelsafscheidings, vlonders of steigers, palen of masten, kunstobjecten, constructies voor overbrugging hoogteverschil. Ook voor een specifieke locatie, namelijk 'Binnentuin SGL' zijn specifieke regels opgenomen.

4.3.4 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen zijn er geluidregels in deze afdeling opgenomen.

De waarden gezamenlijk geluid is bepaald en er gelden hogere waarden voor wegverkeer- en spoorweglawaai.

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen zijn extra aanvullende beoordelingsregels opgenomen. De waarden van het gezamenlijk geluid wordt definitief (middels onderzoek) bepaald bij de omgevingsvergunning, omdat dan definitief de situering van de gevels zijn bepaald.

4.3.5 Groenvoorzieningen en natuur

Binnen 'beplanting, vergunningplicht SGL' geldt een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van beplanting.

4.3.6 Beperkingengebied ecologie SGL

Binnen het 'beperkingengebied, ecologie SGL' is het verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten die de ecologische waarden kunnen aantasten. Dit betreft de gronden waar natuur- en ecologische waarden aanwezig zijn.

4.3.7 Water

Activiteiten die de waterhuishouding kunnen schaden zijn niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de waterbeheerder.

5. Participatie

5.1 Algemeen

Wanneer een gemeente een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, moet het vaststellingsbesluit duidelijk maken hoe belanghebbenden zoals omwonenden, maatschappelijke organisaties, bedrijven, adviescommissies en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Dit proces van participatie is essentieel voor transparantie en betrokkenheid. Daarnaast moet het besluit aangeven wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan, zoals het verwerken van suggesties in het plan of uitleggen waarom bepaalde voorstellen niet zijn overgenomen.

5.2 Participatie

Wat hebben we gedaan?

We volgen de Beleidsvisie Participatie 2021 om vroegtijdig inzicht te krijgen in de belangen en lokale kennis van de omgeving, zodat het SGL-terrein aantrekkelijk wordt om te wonen. Bij de start van de ontwikkeling hebben we de omgeving betrokken bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Van januari tot mei 2025 is met verschillende belanghebbenden gesproken, zoals (sport)verenigingen, ondernemers, onderwijsgroep Eduvier, Stichting Natuurvisie Lelystad Noord Oost, Buurtcomité Zuiderzeewijk, ProRail, Liander, Waterschap Zuiderzeeland, de welstandscommissie en de Algemeen veiligheidscommissie. In de fase van het Stedenbouwkundig Plan organiseren we een Omgevingstafel.

Inloopbijeenkomst

Op 27 mei 2025 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving. Hier zijn de belangrijkste uitgangspunten en eerste schetsen voor gebouwen en de openbare ruimte gepresenteerd aan bewoners en belanghebbenden.

Wat hebben we gehoord en hoe is de input verwerkt?

We hebben veel positieve reacties ontvangen, maar ook enkele zorgen en aandachtspunten. Alle reacties uit het participatieproces zijn door het projectteam meegenomen en afgewogen in de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste aandachtspunten, zorgen en keuzes die uit de participatie zijn voortgekomen. Het volledige participatieverslag van de eerste gesprekken met de omgeving en van de inloopbijeenkomst zijn te vinden als bijlage.

Parkeren:

Door de opvang van Oekraïners en evenementen zijn er meer auto's, wat voor overlast zorgt. Ook parkeren wildkampeerders en vrachtwagens soms in het gebied. Dit probleem kan erger worden met nieuwe woningbouw. De parkeerdrukmeting toont aan dat er genoeg ruimte is voor bezoekers en eventuele enkele bewoners van nieuwe woningen zonder extra parkeerplaatsen te maken. Ook hebben we een suggestie van verenigingen bekeken en ontdekt dat er ruimte is om extra parkeerplaatsen (circa 55) aan te leggen als dat nodig blijkt. Advies vanuit de afdeling verkeer is om deze plaatsen niet op voorhand te realiseren, maar de situatie te monitoren en pas bij een parkeerdruk van meer dan 80% bezetting extra parkeerplaatsen te gaan realiseren. Bij een parkeerdruk van meer dan 80% bezetting spreken we over parkeerdruk. Dan neemt de zoektijd naar een parkeerplaats sterk toe. Dit vermindert de bereikbaarheid van een locatie én de verkeersoverlast in de omgeving door zoekverkeer stijgt. Bovendien ervaren parkeerders dit zoeken als negatief.

Reactie gemeente

Uit de parkeerdrukmeting blijkt ook dat er op momenten – met name in de weekenden – vrachtwagens geparkeerd staan. We hebben de situatie besproken met de afdeling Handhaving.

Verkeer

Een aandachtspunt is het kruispunt nabij de scholen. Op bepaalde momenten is het erg druk bij het kruispunt. Dit moet in de gaten gehouden worden, want de verkeersdruk zal toenemen als er nieuwe woningen, inclusief de voorgenomen ontwikkeling van De Akker, in de buurt worden gebouwd.

Reactie gemeente

De quickscan laat zien dat het plan voor de SGL-sportvelden niet leidt tot stagnatie van het verkeer op de omliggende kruispunten. Omdat er meer woningbouwplannen in de buurt zijn, wordt het onderzoek uitgebreid. Als er aanpassingen aan wegen nodig zijn, kunnen deze worden gecombineerd met grootonderhoud aan de Zuigerplasdreef, Binnenhavenweg en Houtribdreef. Overleg met Edivier over het kruispunt is onderdeel van dit traject. Als er aanpassingen aan wegen nodig zijn, kunnen deze worden gecombineerd met grootonderhoud aan de Zuigerplasdreef, Binnenhavenweg en Houtribdreef.

Natuur

Er zijn zorgen over de ecologische verbindingen en natuurwaarden in de gebieden langs de voormalige SGL sportvelden. Het is belangrijk om de natuur te respecteren en zo min mogelijk te verstoren. Dit moet vanaf het begin meegenomen worden in de plannen voor woningbouw.

Reactie gemeente

Er is een bomeninventarisatie, een quickscan en een vervolgonderzoek en een habitatanalyse flora en fauna gedaan. De onderzoeken tonen aan dat de plannen kunnen doorgaan, mits de (zorg)maatregelen worden uitgevoerd om te voldoen aan de Omgevingswet. We proberen alleen in te grijpen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld voor wegen, waterverbindingen of belangrijke aanpassingen aan de gebouwen. Dit helpt om de natuur te beschermen terwijl we plannen maken voor de woningbouw.

Sociale controle

Er is weinig sociale controle in het gebied. 's Avonds komt het regelmatig voor dat er bezoekers of jongeren blijven hangen in het gebied die het gebied niet altijd netjes achterlaten. De woningbouwontwikkeling zou mogelijk positief bij kunnen dragen aan de sociale controle/veiligheid in het gebied.

Reactie gemeente

We hebben de situatie besproken met de afdeling Handhaving. In de verdere planvorming kijken we hoe we de sociale veiligheid kunnen verbeteren, bijvoorbeeld door betere verlichting aan de randen van het gebied.

Geluidsoverlast en privacy

Verschillende partijen in het gebied maken geluid, maar hebben geen last van elkaar. Ze maken zich wel zorgen dat toekomstige bewoners misschien last hebben van het geluid en hierover zullen klagen. Ook maken enkele partijen zich zorgen over privacy, omdat bewoners vanuit hun woningen op hun terreinen kunnen kijken. Met betreffende eigenaren van het bedrijf zijn onderhandelingen gaande over uitkoop van het bedrijf en overeenstemming daarover wordt verwacht op korte termijn.

Reactie gemeente

Geluid dat af en toe wordt geproduceerd is niet direct een probleem. De bestaande bomen en vegetatie kunnen helpen om geluidsgolven te absorberen, verspreiden en afbuigen, wat leidt tot een vermindering van het geluidsniveau. Met partijen die aangeven structureel geluidsoverlast te veroorzaken worden vervolgesprekken ingepland. En door de bomen langs de oostzijde van het plangebied te behouden, zorgen we ook voor een natuurlijke afscheiding, waardoor de privacy van zowel de huidige gebruikers als de toekomstige bewoners wordt beschermd.

Sport en bewegen

Door de woningbouw op de SGL sportvelden kunnen deze niet meer gebruikt worden voor sport en beweging. Sommige partijen gebruiken de velden met enige regelmaat. Er is een wens om buiten sporten en bewegen mogelijk te houden, bijvoorbeeld met een grasveld of multifunctioneel sportveld. Dit mag dan niet ten koste gaan van parkeerplekken in het gebied.

Reactie gemeente

We kijken hoe we buiten sporten en bewegen in het gebied mogelijk kunnen blijven maken maar het sportveld verdwijnt. We onderzoeken in een groter gebied aan de noordkant van Lelystad de mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen. Eerst kijken we naar wat er al is en hoe we dat kunnen gebruiken en verbeteren. We werken ideeën in de komende maanden verder uit in overleg met het Sportbedrijf en Edivier onderwijsgroep. Op de SGL locatie maakt dit wijzigingsbesluit de realisatie van bijvoorbeeld speeltoestellen wel mogelijk.

Bouwactiviteiten

Er zijn zorgen over de overlast van heipalen tijdens de woningbouw. Activiteiten in de omgeving kunnen hier last van hebben. Er moeten afspraken gemaakt worden om dit te beperken. Ook zijn zorgen over de verkeersveiligheid voor kinderen en ouderen door het bouwverkeer. Het moet tijdens en na de bouw veilig en toegankelijk blijven voor hen.

Reactie gemeente

De bouwende partijen stellen een zogenaamd BLVC-plan op. Dit plan richt zich op bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouwfase. Samen met belanghebbenden in het gebied wordt gekeken hoe de overlast van bouwwerkzaamheden tot een minimum kan worden beperkt.

Het vervolg van de participatie

De gemeente blijft belanghebbenden, adviescommissies en andere bestuursorganen actief informeren en uitnodigen om mee te praten en denken tijdens de ontwikkeling van het Stedenbouwkundig Plan. Er is een laatste informele participatiebijeenkomst gehouden op 25 maart 2026. Hierin zijn de verder uitgewerkte plannen en het concept ontwerp wijzigingsbesluit getoond en kon daar al input op gegeven worden. De reacties tijdens deze bijeenkomst zullen gebruikt worden om het plan definitief te maken tot een ontwerp wijzigingsbesluit dat de formele procedure ingebracht zal worden.

Zienswijzen op definitief ontwerp wijzigingsbesluit

Naast informele participatie kunnen belanghebbenden ook via formele inspraakprocedures hun mening geven. Dat kan bij het ontwerp wijziging omgevingsplan.

Participatie maart 2026

Omdat de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan medio 2026 start is er op 25 maart 2026 een participatiebijeenkomst gehouden over de plannen die in procedure gebracht worden. Het doel van de informatiebijeenkomst was om geïnteresseerden te informeren over de openbare ruimte en de gebouwen en te laten weten hoe vorige opmerkingen zijn verwerkt in het project. Er werd niet specifiek naar opmerkingen of reactie gevraagd, omdat hier eerder al verschillende momenten voor zijn georganiseerd en de belangen al zijn meegenomen. Het was een goed bezochte avond. Bezoekers waren positief gestemd over de verdere uitwerking van de plannen en roepen op zo snel als mogelijk te starten. Daarnaast zijn door verschillende omgevingspartijen vragen en zorgen gedeeld die niet direct samenhangen met de ontwikkeling van de SGL-sportvelden, maar wel relevant zijn voor de algehele omgevingskwaliteit en veiligheid in het gebied. Van bovenstaande participatiebijeenkomsten is in bijlage 14 een verslag opgenomen.

5.3 Vooroverleg

De gemeente heeft het voorontwerp van dit plan voorgelegd aan diverse overlegpartners. Vanuit de volgende partners is een inhoudelijke reactie binnengekomen op het voorontwerp:

- Provincie Flevoland
- Rijkswaterstaat
- Prorail
- GGD Flevoland
- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
- Waterschap Zuiderzeeland

De reacties die zijn binnengekomen zijn in een aparte notitie van een inhoudelijke reactie voorzien. In enkele gevallen hebben de reacties geleid tot een aanvulling van dit wijzigingsbesluit met name ten aanzien van de onderdelen akoestiek (geactualiseerd onderzoek inclusief aanscherping van de regels) en omgevingsveiligheid.

In bijlage 17 is de volledige reactienota opgenomen.

5.4 Procedure wijziging omgevingsplan

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit wordt na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om het ontwerp vrij te geven gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit zal volgens planning eind juni zijn.

Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen op de inhoud van het plan gegeven worden. Deze zienswijzen worden door het college van burgemeester en wethouders voorzien van een advies aan de gemeenteraad of de tijdig ingediende zienswijze(n) aanleiding geven tot aanpassing van de plannen. Op basis van het voorgestelde advies met daarin opgenomen de integrale beoordeling van de inhoud van de zienswijze(n) zal de gemeenteraad een besluit nemen over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling.

Tegen dit besluit staat de mogelijkheid van beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een schorsingsverzoek (genaamd voorlopige voorziening) gedaan worden wat bij toekenning invloed heeft op de inwerkingtreding van de wijziging omgevingsplan en daarmee de realisatie van de ontwikkeling zal vertragen.

6. Beleidskader en instructieregels

Ontwikkelingen worden getoetst aan de beleidskaders van Rijk, provincie, Waterschap en gemeente zelf om te kijken in hoeverre de ontwikkeling in overeenstemming is met beleid van genoemde instanties. In dit hoofdstuk wordt voor dit plan relevant beleid beschreven en van een conclusie voorzien.

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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 bevat 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. Binnen de NOVI zijn een aantal aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Dit zijn gebieden waar omvangrijke transitieopgaven gewenst zijn. Lelystad maakt deel uit van het NOVI-gebied 'Metropoolregio Amsterdam'. In dit gebied is sprake van een stapeling van opgaven in een grote stedelijke context.

Het realiseren van voldoende en betaalbare woningen is een Rijksbelang. Dit plan draagt bij aan die doelstelling. De uitwerking van de concrete woningbouwplannen is een ontwikkeling die op gemeentelijk niveau afgewogen kan worden.

6.1.2 Programma NOVEX

Een NOVEX-gebied is een programma-instrument waarmee het Rijk en de regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. In het NOVEX-gebied Metropoolregio Amsterdam (waar Lelystad onder valt), is de hoofdlijn van de gezamenlijke koers die de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met het Rijk heeft opgesteld een toekomstbestendige en evenwichtige metropool met meerdere kernen. Ook de transitieopgaven mobiliteit, energie en klimaat zijn belangrijke onderdelen van het verstedelijkingsconcept.

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft als hoofdlijn een toekomstbestendige en evenwichtige metropool met meerdere kernen. Met deze koers wordt ruimte gegeven aan 325.000 extra woningen tot 2050 - waarvan minimaal 175.000 tot 2030 - en aan ongeveer evenzoveel banen. Er worden niet alleen woningen gebouwd, maar complete en duurzame steden en samenlevingen in een vitaal landschap. Woningbouw in de kern van Lelystad, wat deze wijziging omgevingsplan mogelijk maakt, is een ontwikkeling die bijdraagt aan de doelen vanuit het NOVEX programma.

6.1.3 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan alle projecten en maatregelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie zijn zeven ambities opgenomen:

1. Kwetsbaarheid in beeld brengen
2. Risicodialoog voeren en strategie opstellen
3. Uitvoeringsagenda opstellen
4. Meekoppelkansen benutten
5. Stimuleren en faciliteren
6. Reguleren en borgen
7. Handelen bij calamiteiten

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staat hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk het proces van ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren. In dit plan is extra aandacht voor de opvang van water en openbaar groen in het gebied. Dit staat beschreven in paragraaf 7.17.

6.2 Regels en instructieregels Rijk

Een omgevingsplan bevat regels die nodig zijn met het oog op een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat is hieronder opgesomd:

1. Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1.)
2. Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
3. Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
4. Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
6. Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
7. Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën; en
8. Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. In deze motivering wordt ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

Toetsing van de ontwikkeling aan de rijksinstructieregels

1. Algemene bepalingen (§ 5.1.1 Bkl).

Een wijziging omgevingsplan moet voldoen aan artikel 14, aanhef en onder 5, van Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376).

Voorliggend plan omvat enkel woningbouw, infrastructurele voorzieningen en openbaar gebied. Dit zijn geen diensten zoals bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Toetsing van het plan aan de Dienstenrichtlijn is derhalve niet nodig.

2. Waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl).

Het gaat hier om de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises. Deze instructieregels zijn gericht op het voorkomen, beperken en bestrijden ervan, op mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen (vluchten en/of schuilen) en op toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten en de mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen). Ook mogelijke effecten op de infrastructuur horen hierbij.

In paragraaf 7.14 is dit aspect nader beoordeeld en vertaald. In de omgeving van het plangebied bevindt zich de Hanze-spoorlijn waarover transport van gevaarlijke goederen plaatsvindt. Uit specifiek onderzoek is gebleken dat er in het te ontwikkelen gebied veilig gewoond kan worden.

3. Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl). Het gaat hierbij om de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

Het waterbelang is afgewogen en vertaald in paragraaf 7.18. Het project houdt rekening met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Er is rekening gehouden met de waterbergingsopgave. Er zijn verder geen specifieke regels nodig voor het beschermen van de waterbelangen en oppervlaktewaterkwaliteit vanwege bestaande beschermingszones. Het plangebied heeft geen betrekking op een primaire waterkering, een kustfundament, grote rivieren en het IJsselmeergebied. Instructies uit het Bkl over deze onderdelen zijn op dit plan niet van toepassing.

4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§ 5.1.4 Bkl). Dit betreft:

- a. kwaliteit van de buitenlucht (§ 5.1.4.1);
- b. geluid door activiteiten (§ 5.1.4.2);
- c. geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (§ 5.1.4.2a);
- d. trillingen (§ 5.1.4.4);
- e. bodemkwaliteit (§ 5.1.4.5);
- f. geur (§ 5.1.4.6).

Ad a: De kwaliteit van de buitenlucht.

De kwaliteit van de buitenlucht is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.12.
Dit leidt niet tot belemmeringen.

Ad b: Geluid door activiteiten.

Het aspect geluid door milieubelastende activiteiten is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.7.
Het project ondervindt geen geluideffecten vanwege milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Ad c: Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Het effect van geluid van wegen (gemeentewegen en rijkswegen) op het project is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.7.
Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

Ad d: Trillingen.

Het aspect trillingen is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.15. Er is specifiek onderzoek gedaan naar mogelijke trillingshinder van de spoorlijn. Het project ondervindt en leidt niet tot trillingshinder.

Ad e: Bodemkwaliteit.

Het aspect bodemkwaliteit is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.4.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vergunningverlening.

Ad f: Geur.

Het aspect geur is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.8 (milieubelastende activiteiten).

Er is geen risico op geurhinder. Het project leidt ook niet tot geurhinder.

5. *Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 Bkl), waaronder:*

- a. *de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5.4);*
- b. *cultureel erfgoed en werelderfgoed (§ 5.1.5.5).*

Ad a: Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder. In het kader van een wijziging van een omgevingsplan dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt af van de planologische ruimte die het vigerende bestemmingsplan reeds biedt en het beoogde programma. Daarbij merken we op dat uit jurisprudentie volgt dat ook al is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling nog steeds aangetoond moet worden dat er behoefte is. Voorliggende aanvraag is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toets aan de ladder is inhoudelijk vertaald in paragraaf 7.11.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad b: cultureel erfgoed en werelderfgoed

Dit aspect is beoordeeld en vertaald in paragraaf 7.2.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie ondervindt het project geen belemmeringen.

6. *Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).*

De buitenruimte zal zo ingericht worden dat alle potentiële gebruikers gebruik kunnen maken van het openbare gebied. Ook de nieuwe gebouwen worden goed toegankelijk en zullen een lift krijgen. Daarmee is het gehele gebied goed toegankelijk.

De volgende instructieregels zijn voor het project niet relevant:

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid zoals geformuleerd in de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau. Uit de toets aan de rijks-instructieregels volgt, dat op rijksniveau er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Provinciaal beleid

De provincie Flevoland heeft haar ruimtelijke beleid ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties in verschillende beleidsstukken beschreven. De verschillende beleidsstukken worden hieronder kort beschreven en per beleidsstuk van een conclusie voorzien in relatie met dit woningbouwplan.

6.3.1 Omgevingsvisie 'FlevolandStraks'

De Omgevingsvisie 'FlevolandStraks' (vastgesteld door GS op 8 november 2017) is een uitgebreide toekomstvisie waarin zeven cruciale provinciale opgaven centraal staan. Deze opgaven vormen de basis voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Flevoland en zijn bedoeld om de unieke kenmerken van de regio te versterken en haar inwoners een hoge levenskwaliteit te bieden. De zeven opgaven worden hieronder kort toegelicht.

1. Het Verhaal van Flevoland

De eerste opgave, 'Het Verhaal van Flevoland', benadrukt de unieke geschiedenis en identiteit van de provincie. Flevoland is ontstaan door de grootste inpoldering ter wereld en dit verhaal van innovatie, moed en samenwerking is een belangrijk aspect van de regio. Deze geschiedenis vormt de basis voor het versterken van de cultuurhistorische beleving en het bevorderen van toerisme. Dit gebeurt door middel van het ontwikkelen van erfgoedlocaties, musea en toeristische routes die de ontstaansgeschiedenis zichtbaar maken. Daarnaast zal er aandacht zijn voor het behoud en de versterking van landschapselementen zoals dijken en waterwerken, die de historische identiteit van Flevoland onderstrepen.

2. Krachtige Samenleving

De tweede opgave, 'Krachtige Samenleving', richt zich op het bevorderen van een inclusieve en vitale samenleving. Dit houdt in dat sociale cohesie, gezondheid, onderwijs en participatie centraal staan, met speciale aandacht voor kwetsbare groepen. Het ruimtelijk beleid zal zich richten op het creëren van inclusieve en toegankelijke woonomgevingen, waar diversiteit en gemeenschapsvorming worden bevorderd. Gezondheidsvoorzieningen, recreatievoorzieningen en groene ruimtes zullen strategisch worden geplaatst om de fysieke en mentale gezondheid van de inwoners te ondersteunen. Verder zal er geïnvesteerd worden in onderwijs- en culturele voorzieningen, zodat iedereen in de provincie toegang heeft tot deze essentiële diensten.

3. Ruimte voor Initiatief

'Ruimte voor Initiatief', de derde opgave, beoogt het stimuleren van initiatieven van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Flevoland wil een omgeving creëren waarin innovatieve ideeën en projecten kunnen floreren. Dit wordt bereikt door het bieden van flexibiliteit in regelgeving en het faciliteren van samenwerkingsverbanden. Het ruimtelijk beleid zal gericht zijn op het creëren van experimenteerterruimtes en broedplaatsen waar initiatieven de ruimte krijgen om te groeien. Daarnaast zal de provincie investeren in infrastructuur en voorzieningen die het mogelijk maken om nieuwe ideeën snel en effectief te implementeren.

4. Duurzame Energie

De vierde opgave, 'Duurzame Energie', legt de focus op de transitie naar een energie-neutrale provincie. Provincie Flevoland wil koploper zijn in de productie van hernieuwbare energie en het bevorderen van energiebesparing. Dit omvat de grootschalige inzet van wind-, zon- en biomassa-energie. Er zal een sterke nadruk liggen op het ontwikkelen van energieparken en het integreren van duurzame energieoplossingen in de bebouwde omgeving. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in innovaties op het gebied van energieopslag en -distributie, om zo een stabiele en betrouwbare energievoorziening te waarborgen.

5. Regionale Kracht

De opgave 'Regionale Kracht' benadrukt het belang van samenwerking binnen en buiten de grens van de provincie. De provincie Flevoland wil haar positie versterken door samenwerking met omliggende regio's en het benutten van haar centrale ligging. Dit betekent dat er geïnvesteerd zal worden in de verbetering van de infrastructuur en de bereikbaarheid van de provincie. Verbindingen met andere belangrijke economische centra zullen worden versterkt om zo de regionale economie te stimuleren. Daarnaast zal er aandacht zijn voor het bevorderen van kennisuitwisseling en samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden.

6. Circulaire Economie

De zesde opgave, 'Circulaire Economie', richt zich op de transitie naar een economie die gericht is op hergebruik en het minimaliseren van afval. De provincie Flevoland wil een voorloper zijn op het gebied van circulaire economie door het stimuleren van innovaties en samenwerkingsverbanden die bijdragen aan duurzaamheid. Dit betekent dat er ruimte zal worden geboden aan bedrijven die circulaire principes toepassen en dat er geïnvesteerd zal worden in de ontwikkeling van circulaire bedrijventerreinen. Daarnaast zal de provincie inzetten op educatie en bewustwording om zo een cultuur van duurzaamheid te bevorderen onder haar inwoners en bedrijven.

7. Landbouw: Meerdere Smaken

Tot slot, de opgave 'Landbouw: Meerdere Smaken', erkent de diversiteit en de innovatieve kracht van de agrarische sector in de provincie Flevoland. De provincie wil ruimte bieden voor verschillende vormen van landbouw, van grootschalige productie tot kleinschalige, duurzame initiatieven. Dit betekent dat er aandacht zal zijn voor het behoud van vruchtbare landbouwgronden en het ondersteunen van agrarische ondernemers bij de transitie naar duurzame productiemethoden. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in de ontwikkeling van voedselketens die lokaal en regionaal gericht zijn, om zo de verbinding tussen producent en consument te versterken.

Om met alle lagere overheden binnen de provincie samen te werken aan het realiseren van deze doelen, zijner tussen de provincie, de gemeenten binnen de provinciegrenzen, het Rijk, de GGD en de Veiligheidsregio werkafspraken gemaakt over onderlinge afstemming gedurende het proces waarlangs wijzigingen van het omgevingsplan tot stand komen.

Planspecifiek

De provinciale omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen waarin de toekomst van de provincie 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 provinciale omgevingsvisie is de koers voor de provincie uitgezet. De provincie Flevoland wil op (boven)regionaal niveau uitblinken met onder meer 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.”

Voor de SGL locatie is een binnenstedelijke locatie, voormalig sportveld, dat getransformeerd wordt tot een prettige woon- en leefomgeving. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen die ook de provincie heeft ten aanzien van woningbouw in Lelystad.

6.3.2 Omgevingsprogramma Flevoland

Het provinciale Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie Flevoland belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede woon- en leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties de provincie neemt om deze doelstellingen te kunnen bereiken. Het Omgevingsprogramma Flevoland is vastgesteld op 27 februari 2019. Sindsdien zijn er diverse beleidsstukken vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland, waarmee wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd.

Het belangrijkste doel van de provincie is een goede woon-, werk- en leefomgeving in heel Flevoland. Daarbij moet verstedelijking worden ingepast in een hoogwaardig landschap en passen bij de gerealiseerde en de geplande infrastructuur. Aantrekkelijke woongebieden in een groen-blauwe omgeving maken de provincie Flevoland concurrerend met andere gebieden. Er is sprake van overloop uit de drukke, dure Randstad naar een ruimer, goedkoper Flevoland (push factor). Ook kiezen mensen bewust voor het attractieve woonmilieu van Flevoland (pull factor).

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een aansluiting met 'verstedelijking', 'leefbaarheid' en sociale cohesie'. Het in balans houden van, uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Een goede woon- en leefkwaliteit voor iedereen is het 'uitgangspunt'. Naast de woning is daarbij ook de woonomgeving belangrijk. Het gaat om kwaliteiten als voorzieningen, groenstructuren, recreatiemogelijkheden, veiligheid en een schone omgeving. De herstructurering wordt zo mogelijk gestimuleerd door de inzet van rijksmiddelen voor stedelijke vernieuwing. De nieuwe woningen op de SGL locatie worden ingepast in een groene omgeving. De randbeplanting die nu aanwezig is zal blijven staan zodat de woningbouwlocatie letterlijk in het groen ingepast wordt.

6.4 Regels en instructieregels provincie Flevoland

De provinciale omgevingsverordening van de provincie Flevoland geldt per 1 januari 2024. Sinds 1 januari 2025 is een herziening hierop van kracht. De Omgevingsverordening is het juridisch instrument op provinciaal niveau dat wordt ingezet om de belangrijke onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie juridisch te borgen. In elk hoofdstuk zijn instructieregels opgenomen waar gemeenten zich bij het stellen van regels voor omgevingsplannen aan moeten houden. Deze instructieregels worden gesteld voor de doorwerking van provinciale belangen in gemeentelijke omgevingsplannen.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening zijn een aantal gebiedsaanwijzingen gegeven die van toepassing zijn de op de SGL locatie:

- Buiten het margegebied historische grondwaterverontreiniging.
- Buiten windgebied.
- Gebied binnen de bebouwde kom.
- Gebied vergunningvrije bodemenergiesystemen.
- Luchthaven gelegen in de provincie Flevoland.

Bovenstaande aanwijzingen geven geen beperkingen als het gaat om het ontwikkelen van deze woningbouwlocatie. Verder worden nog een aantal activiteiten geregeld waarvoor nadere eisen gelden zoals soms een omgevingsvergunningplicht. Ook deze geven geen directe beperkingen en verbieden woningbouw op deze locatie niet. Ook zullen deze regels in stand blijven nadat dit wijzigingsbesluit rechtskracht heeft gekregen. Conclusie is dan ook dat deze ontwikkeling passend in is de instructieregels van de provincie.

6.5 Waterschapsbeleid

6.5.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die gaat over de bescherming en verbetering van de kwaliteit van al het water in Europa. De kaderrichtlijn water regelt het waterbeheer voor:

- Rivieren en kanalen
- Meren en plassen
- Kustwateren
- Grondwater.

Het doel van de kaderrichtlijn is dat alle wateren in 2027 schoon zijn en de kwaliteit niet mag verslechteren. Dit bouwplan zal niet zorgen voor een verslechtering van het omliggende water.

6.5.2 Waterbeheer 21^e eeuw

Het beleidsdocument Waterbeheer 21e eeuw (WB21) heeft als doel om te komen tot een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem in Nederland, waarin wateroverlast, watertekort en veiligheid structureel worden aangepakt in samenhang met de ruimtelijke inrichting. Aanleiding is dat door klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking het bestaande watersysteem niet langer op orde was, waardoor een nieuwe aanpak nodig is. WB21 richt zich daarom op het tijdig creëren van voldoende ruimte voor water en het toepassen van de drietrapsstrategie vasthouden – bergen – afvoeren, zodat waterproblemen zoveel mogelijk binnen het eigen systeem worden opgelost en niet worden afgewenteld op andere gebieden

In dit plan wordt het water in het eigen perceel opgevangen en vervolgens naar de omliggende vijvers verplaatst.

6.5.3 Nationaal waterprogramma

Het Nationaal Waterprogramma (NWP) heeft als doel om het nationale waterbeleid zo te sturen dat Nederland ook op de lange termijn veilig, leefbaar en duurzaam blijft, door te werken aan een samenhangende aanpak van waterveiligheid, waterkwaliteit, zoetwatervoorziening en klimaatadaptatie. Het programma richt zich daarbij op het realiseren van een veilige en klimaatbestendige delta, een duurzame en economisch sterke delta en een schone en gezonde leefomgeving, waarbij het bodem- en watersysteem leidend is voor ruimtelijke keuzes en het waterbeheer integraal wordt afgestemd op andere opgaven zoals woningbouw, natuur en energie

6.5.4 Watervisie Zuiderzeeland 2022-2027

De Watervisie 2022 - 2027 van Waterschap Zuiderzeeland is een langetermijnperspectief dat de waterthema's en maatschappelijke opgaven met elkaar verbindt. Voor een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied is het nodig om het natuurlijke systeem (bodem en water) en de ruimtelijke en economische ontwikkelingen met elkaar te verbinden in een gezamenlijke aanpak. Niet met maakbaarheid als vertrekpunt, maar toekomstbestendigheid als vertrekpunt.

6.5.5 Waterbeheerprogramma Zuiderzeeland 2022-2027

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

6.5.6 Waterschapverordening

De Waterschapsverordening bevat de regels van Waterschap Zuiderzeeland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de waterkeringen en de zuiveringstechnische werken. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat het regels over lozingen.

Planspecifiek

Voor de ontwikkeling van de planlocatie is een weging van het waterbelang (zie par. 7.17) opgesteld waarbij rekening is gehouden met de belangen en eisen die het Waterschap stelt. Daaruit blijkt dat het plan inpasbaar is binnen bovenstaande kaders.

6.6 Regionaal beleid

6.6.1 Verstedelijking Metropoolregio Amsterdam

De verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam richt zich op een duurzame en evenwichtige groei van de regio. De verstedelijkingsstrategie heeft als doel voldoende nieuwe woningen te bouwen om de groeiende bevolking te kunnen huisvesten, met de nadruk op betaalbaarheid en diversiteit in het woningaanbod. Tegelijkertijd wordt er geïnvesteerd in infrastructuur en bereikbaarheid, waaronder verbeteringen in het openbaar vervoer, fietsinfrastructuur en wegen, om de regio goed bereikbaar te houden. Economische groei wordt gestimuleerd door het aantrekken en ondersteunen van bedrijven, waarbij innovatie en duurzaamheid centraal staan. Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol, met aandacht voor groene energie, circulaire economie en het aanpassen van de regio aan klimaatveranderingen.

De verstedelijkingsstrategie zet ook in op het verbeteren van de leefkwaliteit, met aandacht voor groenvoorzieningen, gezondheidszorg, onderwijs en sociale inclusiviteit, met als doel een aantrekkelijke en leefbare omgeving te creëren voor alle inwoners. Samenwerking tussen gemeenten, provincies, bedrijven en maatschappelijke organisaties binnen de regio is cruciaal voor de succesvolle uitvoering van deze strategie. In essentie streeft de verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam naar een duurzame, leefbare en economisch sterke regio, die voorbereid is op toekomstige uitdagingen en groei.

De verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft specifieke relevantie voor de huidige woongebieden van de gemeente Lelystad op de volgende manieren:

- *Woningbouw en bevolkingsgroei:*
Lelystad kan profiteren van de regionale focus op woningbouw om de bevolkingsgroei op te vangen. Door deel te nemen aan de strategie kan Lelystad bijdragen aan en profiteren van een groter, regionaal woningbouwprogramma, wat kan helpen om aan de lokale vraag naar betaalbare en diverse woningen te voldoen.
- *Bereikbaarheid en infrastructuur:*
De strategische investeringen in infrastructuur en openbaar vervoer in de MRA kunnen Lelystad beter verbinden met de rest van de regio. Dit betekent verbeterde bereikbaarheid voor inwoners van Lelystad, wat de aantrekkelijkheid van de stad als woongebied kan vergroten en economische kansen kan versterken.
- *Economie en werkgelegenheid:*
Door deel uit te maken van de MRA-strategie kan Lelystad meeprofiteren van economische groei en werkgelegenheid die door regionale samenwerking wordt gestimuleerd. Bedrijven en werknemers kunnen zich gemakkelijker vestigen in Lelystad, wat de lokale economie ten goede komt.
- *Duurzaamheid en klimaatadaptatie:*
Lelystad kan profiteren van regionale initiatieven op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Door mee te doen aan gezamenlijke projecten voor groene energie, circulaire economie, en klimaatbestendige infrastructuur kan de stad haar eigenduurzaamheidsdoelstellingen realiseren en een gezonde leefomgeving bevorderen.
- *Leefkwaliteit en inclusiviteit:*
De focus van de MRA op leefkwaliteit en inclusiviteit kan Lelystad helpen om haar eigen voorzieningen en sociale infrastructuur te verbeteren. Dit kan leiden tot een aantrekkelijker woonklimaat met betere groenvoorzieningen, gezondheidszorg, onderwijs, en sociale cohesie.
- *Regionale samenwerking:*
Door actief deel te nemen aan de MRA-strategie kan Lelystad profiteren van kennisdeling, middelen, en gemeenschappelijke doelen binnen de regio. Dit versterkt de positie van Lelystad binnen de bredere regio en maakt het mogelijk om gezamenlijk uitdagingen aan te pakken en kansen te benutten.

Kortom, de verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam biedt de gemeente Lelystad kansen voor groei, verbetering van leefkwaliteit, economische ontwikkeling, duurzaamheid door regionale

samenwerking en investeringen. De ontwikkeling van de SGL locatie met woningbouw en groen-blauwe zones is passend binnen deze doelstellingen van de metropoolregio Amsterdam.

6.6.2 Woondeal Metropoolregio Amsterdam

De Woondeal Metropoolregio Amsterdam is een strategisch akkoord tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeente Amsterdam en de omliggende gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De woondeal is gericht op het aanpakken van de woningnood en het bevorderen van de bouw van nieuwe woningen in de regio. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten uit deze deal.

- **Doelstellingen**
 - Woningbouwversnelling.
 - Betaalbare woningen.
 - Duurzaamheid en leefbaarheid.
- **Samenwerkingsverbanden**
 - Het Rijk ondersteunt de regio met financiële middelen, expertise en beleidsruimte. De regionale overheden werken samen aan de uitvoeringsagenda.
 - Lokale en provinciale overheden coördineren de planning en uitvoering van woningbouwprojecten en infrastructuurontwikkeling.
- **Belangrijke Speerpunten**
 - Verbeteren van de bereikbaarheid en infrastructuur, zoals openbaar vervoer en wegen, om de nieuwe woningen goed bereikbaar te maken.
 - Inzetten op innovatieve bouwmethoden zoals prefab woningen en modulair bouwen om de bouw te versnellen en flexibele bestemmingsplannen om sneller te kunnen inspelen op woningbehoeften.
 - Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving door te investeren in groenvoorzieningen, recreatiegebieden en klimaatadaptieve maatregelen.
- **Uitdagingen**
 - Creatieve oplossingen voor ruimtegebrek zoals hoogbouw en herontwikkeling van bestaande gebieden.
 - Integratie van sociaal beleid om gemengde wijken te creëren en segregatie tegen te gaan.
 - Aanpakken van de marktdruk door het reguleren van de woningmarkt en het tegengaan van speculatie.

Ook hier geldt dat de woningen op de SGL locatie bijdragen aan de doelstellingen van dit beleidskader. Wonen in een fijne omgeving in de gemeente Lelystad. Dicht bij openbaar vervoer en andere voorzieningen.

6.7 Gemeentelijk Beleid

6.7.1 Omgevingsvisie Lelystad 2050

De omgevingsvisie Lelystad 2050 beschrijft het toekomstbeeld van de gemeente voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Met de Omgevingsvisie Lelystad 2050 zet de gemeente een duidelijke koers uit. De gemeente streeft een groot aantal doelen na als het gaat over inrichting van de gemeente en ontwikkelingen die daarbinnen mogelijk zijn. In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de doelstellingen die de gemeente heeft ten aanzien van woningbouw.

De Omgevingsvisie Lelystad 2050 kiest voor gerichte, compacte, duurzame en kwalitatieve woningbouw, met nadruk op het versterken van de bestaande stad. Nieuwe woningen moeten bijdragen aan een inclusieve, leefbare en toekomstbestendige stad. De gemeente kiest bewust voor het versterken van de bestaande stad. Na decennia van uitbreiding aan de randen is het tijd voor een volgende fase: kwalitatieve verdichting, betere benutting van de ruimte die we al hebben en investeren in aantrekkelijke wijken, goede voorzieningen en een sterke openbare ruimte. Niet alleen méér bouwen, maar vooral beter bouwen. Op een manier die past bij een volwassen stad.

In de omgevingsvisie geeft de gemeente een aantal concrete doelen ten aanzien van woningbouw:

1. Lelystad wil versneld doorgroeien van circa 85.000 inwoners naar 120.000 inwoners, om vooral ruimte te bieden aan jongeren, ouderen en nieuwe bewoners.
2. Kwalitatieve groei in plaats van uitbreiden aan randen.
3. Focusgebied voor woningbouw: westzijde van de A6..
4. Rol van woningbouw in een gezonde en leefbare stad
5. Samenhang met maatschappelijke ontwikkelingen.
6. Participatie vormt basis voor keuzes

Planspecifiek

De SGL locatie is een binnenstedelijke ontwikkellocatie die past in deze omgevingsvisie. Het biedt ruimte aan nieuwe woningen/appartementen voor een aangewezen doelgroep en draagt bij aan het toevoegen van meer betaalbare woningen en anderzijds het bouwen voor een specifieke doelgroep. De plannen passen binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Lelystad 2050 ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties.

6.7.2 Woonvisie 2022-2027 – ‘Een leven lang wonen in Lelystad’

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en hoofdstad van de nieuwe natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 120.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Hiertoe is een woonvisie vastgesteld die kaders geeft voor de woongebieden in de gemeente. De Woonvisie Lelystad 2022-2027 is in 2022 vastgesteld. In de afgelopen twee jaar zijn er veel ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op de woningbouwprogrammering. Hierdoor was een herijking van de programmering op zijn plaats.

De woonvisie bestaat uit de volgende visies en ambities:

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

Planspecifiek

Door de urgentie van het landelijke woningbouwtekort, de ruimte die Lelystad heeft én de (groei)ambities van Lelystad ontstaat er druk om de woningambitie verder te verhogen. De raad heeft in haar raadsakkoord 2022-2026 opgenomen de ambitie te stellen om met kwalitatief met 1400 woningen per jaar te groeien. Daarnaast is in het raadsakkoord opgenomen de wachttijden voor sociale huur te verkorten, en ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen waaronder CPO's. Dit woningbouwprogramma draagt hieraan bij.

De woningbouwlocatie is opgenomen in de prestatieafspraken en draagt bij aan het terugdringen van de zoekduur van sociale huurwoningen en is hiermee in lijn met actiepunten 6 van de ambitie *Lelystad is een sterke groeistad* en actiepunten 17 van de ambitie *Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad*. Het realiseren van een CPO is in lijn met actiepunten 40 van de ambitie *Lelystad biedt ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten*. Het woonprogramma laat zien dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het raadsakkoord ten aanzien van woningbouw en de woonvisie van de gemeente Lelystad.

6.7.3 Kadernota Duurzaamheid

De visie in de kadernota Duurzaamheid is dat Lelystad over 10 jaar 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 waar nodig en 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 kadernota Duurzaamheid bevat zes speerpunten:

1. Energie
2. Afval en circulaire economie
3. Voedsel
4. Fysieke leefomgeving
5. Mobiliteit
6. Onderwijzen en ondernemen

Planspecifiek

Bij de ontwikkelingen van deze locatie speelt duurzaamheid ook een rol. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de dertien indicatoren van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw door de gemeente. Het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw is een gezamenlijk raamwerk van provincies, gemeenten (o.a. Lelystad), marktpartijen en leveranciers om nieuwbouwprojecten in Nederland sneller, duurzamer en toekomstbestendig te maken. Het convenant stelt eenduidige normen vast die door alle ondertekenaars worden gevolgd. In paragraaf 7.6 wordt het aspect duurzaamheid (en gezondheid) nader beschreven.

6.7.4 Welstandsnota

Het doel van deze welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van Lelystad. Eén van de kaders van de Woningwet, waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden, is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieden objectgerichte welstandscriteria. Met het welstandsbeleid wil het gemeentebestuur potentiële indieners van bouwplannen en hun ontwerpers inspireren en uitdagen tot het ontwikkelen van plannen die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente duurzaam ten goede komen.

Planspecifiek

Voor dit project is in de NvU een beeldkader opgenomen, verdeeld in regels voor gebouwen, bebouwingsmassa, stedenbouw, overgang bebouwd onbebouwd en terreininrichting. (zie bijlage 1). Op basis hiervan heeft een eerste welstandstoets plaatsgevonden. Hieruit zijn onderstaande punten naar voren gekomen voor de definitieve uitwerking van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Verdere planuitwerking dient o.b.v. dit kader uitgewerkt te worden. De harde eisen uit dit kader zijn:

- Gebouwen volgen een kleurenpalet van zachte rode en natuurlijke tinten met verbijzonderingen in een afwijkende kleurstelling
- De grondgebonden woningen kunnen een schuin dak hebben, appartementen zijn plat afgedekt
- Balkons en (leef)galerijen vormen een zorgvuldig mee-ontworpen onderdeel van het gebouw. (sluiten aan bij materialisatie, vormtaal en aanhechting van het landschap)
- De aanhechting met het landschap wordt zorgvuldig ontworpen en vormt een onderdeel van de architectuur en opzet van het hof.
- De collectieve binnenplaats dient, ook wanneer deze ingezet wordt om de parkeeropgave op te lossen, zorgvuldig (waar mogelijk groen) ingericht te worden
- De plint wordt ingezet om de relatie met het landschap te versterken (denk aan ruimte voor toe-eigening, zichtbare demarcatie van privé naast openbaar, oplopend groen aan het gebouw en openheid naar belangrijke zichtlijnen)
- de gevels zijn levendig en kunnen middels vergroening bijdragen aan de overgang tussen gebouwen en het landschap

- Gebouwen en leefruimtes richten zich op de centrale parkruimte en hebben waar mogelijk direct toegang tot de gemeenschappelijke parkruimte, interactie wordt geactiveerd (bijv. met trappetjes, toegangen vanaf terras)

6.7.5 Omgevingsvisie Lelystad 2050 – onderdeel mobiliteit

In de Omgevingsvisie 2050 is voor Lelystad de visie op de groei van de stad beschreven en is een uitwerking gemaakt naar ambities en concrete beleidskeuzes. Op het gebied van mobiliteit wordt het fundament gelegd voor een toekomstgericht mobiliteitsbeleid. Mobiliteit is onlosmakelijk verbonden met de woongebieden van Lelystad. De Omgevingsvisie kent de volgende beleidsdoelen op het gebied van mobiliteit:

- Lelystad zet in op een dekkend looproutenetwerk, zodat voor veel inwoners de dagelijkse voorzieningencentra op een veilige en snelle manier te voet te bereiken zijn;
- Lelystad zet in op een fijnmazig fietsnetwerk waarin buurten onderling verbonden zijn en voorzieningen goed bereikt kunnen worden per fiets;
- Lelystad versterkt het verbindend hoofdfietsnetwerk bestaande uit logische en hoogwaardige fietsroutes over lange afstanden door de stad die aansluiten op de netwerken in de regio.
- Lelystad zorgt voor duurzaam openbaar vervoer, waarbij sprake is van kwalitatief hoogwaardige stationsomgevingen en betrouwbare, regelmatige (hoogwaardige) verbindingen tussen wijken, centra en economische kerngebieden.
- Voor nieuwe woon- en werkgebieden is de bereikbaarheid met openbaar vervoer tijdig op orde, zodat de nieuwe bewoners en werknemers de mogelijkheid hebben om met het OV te reizen;
- Er wordt toegewerkt naar een mobiliteitssysteem waarbij ruimte blijft voor gebruik van de auto, maar deze niet altijd meer privébezit hoeft te zijn, bijvoorbeeld in de vorm van deelmobiliteit;
- Doel is om het netwerk van autowegen meer te differentiëren. Doorgaand verkeer wordt om de stad heen geleid via rijks- en provinciale wegen, o.a. met de nieuwe Rondweg Zuid en een verbreding van de A6 (rijksproject);
- Met het oog op de schaa sprong van de stad wordt stadsbreed gekeken naar passende parkeernormen. De druk op de ruimte kan verlaagd worden op het moment dat er voldoende alternatieven zijn voor het parkeren van de privéauto.

Planspecifiek

In het woongebied van de SGL locatie is de auto te gast. Via de noord- en zuidkant kunnen de parkeerterreinen bereikt worden. Er zal geen doorgaande route komen voor de auto van noord naar zuid door het woongebied. Er wordt wel een fiets- wandelroute door het woongebied heen aangelegd. Verder is de locatie goed bereikbaar via de Zuigerplasdreef waar de bestaande kruising voorzien zal worden van verkeerslichten voor een veilige doorgang en oversteek.

Aan de Zuigerplasdreef bevinden zich binnen 500 meter bushaltes in beide richtingen zodat de locatie ook per openbaar vervoer goed bereikbaar is.

7. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Algemeen

Voor ontwikkelingen zoals deze zijn diverse omgevingsaspecten van toepassing die kaders kunnen geven voor de ontwikkeling

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

Planspecifiek

Archeologie

De gemeente werkt sinds 2024–2025 aan een volledig vernieuwd erfgoed- en archeologiebeleid, passend bij de Omgevingswet en de Erfgoedwet. Dit is beschreven in de Beleidsnota Erfgoed en Archeologie 2025–2030 (raadsstuk 16 december 2025).

Op basis van dit beleid en het voorgaande beleid zijn verwachtingswaardes toegekend aan het grondgebied van Lelystad. Onder het huidige beleid geldt hier voor archeologie een lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat de algemene zorgplicht van toepassing is en er geen voorafgaand archeologisch onderzoek wordt gevraagd. Ten aanzien van archeologie geldt verder altijd de zorgplicht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden archeologische restanten aangetroffen worden direct contact opgenomen dient te worden met de gemeente.

Cultuurhistorie

Het sportterrein zelf heeft geen bijzondere warden vanuit cultuurhistorie. De SGL school ten zuiden van het woongebied heeft dat wel. Het gebouw is een voorbeeld van modulair bouwen. Daarnaast is Lelystad zelf volgens een bepaald plan ontworpen, dat in de omgeving van de school nagenoeg ongewijzigd is gebleven qua structuur. Hier is nadrukkelijk rekening mee gehouden bij de ontwikkeling van deze plannen.

Dit woonplan maakt woningbouw op de bestaande kavel van het sportveld mogelijk en behoudt daarbij zoveel mogelijk deze karakteristieke structuur door binnen de bestaande groenstructuur woningen te bouwen. Alleen aan de noordkant zal de bestaande groenstructuur doorsneden moeten worden voor de toegang vanuit noordelijke richting. Er worden geen gebouwen gesloopt die vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn en behouden dienen te blijven.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijven en/of inrichtingen in het plangebied zijn toegestaan. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven.

Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een *gemengd gebied* is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

Planspecifiek

Aan de oostkant van de SGL locatie zijn een aantal bedrijven gevestigd die mogelijk hinder kunnen ondervinden van deze nieuwe locatie en omgekeerd.

Overige bedrijven aan Kofschip

Aan de oostkant van de SGL locatie zitten verder kleinschalige bedrijven. Het gaat dan om:

- een airbrush bedrijf,
- overdekte schietbaan, en
- de sporthal.

Het betreft allemaal indoor voorzieningen waarvan geen hinder voor de omgeving verwacht wordt. Op grond van het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan mogen hier bedrijven gevestigd binnen de bestemming Gemengd. Op deze terreinen zijn er mogelijk bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. Dat houdt in dat er een afstand van tenminste 10, respectievelijk 30 meter moet zijn gelegen tussen de bedrijvigheid en kwetsbare of gevoelige objecten. De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied is ruimer dan de wettelijke afstanden. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen en beperkingen voor de beoogde planontwikkeling

Kofschip 14 Inrichting voor erotische handelingen

Aan de oostkant is een volledig vergunde inrichting voor erotische handelingen aanwezig op de locatie Kofschip 14. Uitgangspunt van gemeentelijk beleid is dat dergelijke bedrijven niet binnen een straal van 200 meter van een woongebied aanwezig zijn. Ten tijde van de vergunningverlening werd er voldaan aan de gestelde 200 meter straal. Met het initiatief wordt woningbouw dichterbij deze locatie mogelijk gemaakt waardoor de inrichting binnen de 200 meter straal komt te liggen. Omdat de situering van de inrichting vanuit het oogpunt van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en onwenselijke situatie is heeft de gemeente besloten in gesprek te gaan met de eigenaren over de aankoop van dit bedrijf door de gemeente. Na aankoop is de gemeente eigenaar van de gronden, zullen de bedrijfsactiviteiten op termijn gestopt worden en zal de totale bebouwing verwijderd worden. Als gevolg hiervan vormt de inrichting geen beperking voor de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.4 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

In de woningbouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te bepalen. In het rapport '*Verkennd bodemonderzoek SGL locatie te Lelystad, d.d. 8 mei 2025*' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit rapport is als bijlage 2 aan deze motivering toegevoegd. Conclusies van het onderzoek zijn als volgt hierin beschreven:

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de onderzoeklocatie de hypothese Onverdacht gehanteerd van de strategie Onverdacht Niet-Lijnvormig (ONV-NL) conform de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek). Deze hypothese is gekozen omdat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van verontreinigingsbronnen. Tevens is de locatie niet verdacht op het voorkomen van asbest. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van een aantal bielen en de eerder aangetroffen gravellaag bij de onderdelen kogelstoten en verspringen op het sportveld.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot 0,3 m-mv bestaat uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand, gevolgd door matig grof, zwak siltig zand tot 0,5 m-mv. Tot een diepte van 2,3 m-mv bestaat de bodem uit vier lagen van maximaal 0,6 meter dik, variërend tussen sterk- en matig zandige klei. De bodem tot 2,7 m-mv bestaat uit zwak siltig, matig humeuze klei, gevolgd door zwak kleiige veen tot 3,6 m-mv. De boring eindigt op 3,8 m-mv met een laag zwak zandige klei. Er zijn in de grond verder geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Laboratoriumonderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- In zowel de onderzochte boven- als ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in gehalten boven de interventiewaarde.
- De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is indicatief getoetst en beoordeeld als bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor de geanalyseerde grondmengmonsters BG-01, BG02, OG-04, OG-05 en BG-06.
- De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is indicatief getoetst en beoordeeld als bodemkwaliteitsklasse Industrie voor de geanalyseerde grondmengmonster BG-03 op basis van het matig verhoogde gehalte aan minerale olie.

- In het grondwatermonster uit alle peilbuizen (B06, B16, B20 en B28) is een licht verontreinigd waarde aan barium aangetoond, daarnaast is in het grondwatermonster uit de peilbuis B16 ook een licht verhoogde waarde aan naftaleen en in het grondwater van B28 licht verhoogde waarden aan tetrachlooretheen aangetoond.
- Uit de indicatieve bouwstof- en asbestanalyse blijkt dat het onderzochte materiaal (gravel) voldoet aan de eisen in het Bbk. In het mengmonster is geen asbest is aangetoond. Ook dit betreft een indicatief oordeel.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in het grond- en grondwater dient de hypothese Onverdacht formeel verworpen te worden.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geadviseerd in het onderzoek. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Conclusie

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

7.5 Dienstenrichtlijn

Kader

Het omgevingsplan moet voldoen aan een specifieke Europese wetgeving, namelijk artikel 14, aanhef en onder 5, van Richtlijn nr. 2006/123/EG, ook wel bekend als de Dienstenrichtlijn. Deze wetgeving is opgesteld door het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie en heeft als doel handelsbelemmeringen voor diensten binnen de EU weg te nemen. Dit wordt gedaan door administratieve procedures voordienstverleners te vereenvoudigen, de rechten van consumenten en bedrijven te versterken, en samenwerking tussen EU-landen te bevorderen.

De Dienstenrichtlijn gaat over mensen of bedrijven die diensten aanbieden als economische activiteit. Dit kunnen verschillende soorten diensten zijn, zoals zakelijke diensten, toerisme, bouw, detailhandel, enzovoort. Volgens de Dienstenrichtlijn mogen regels in een omgevingsplan niet gebaseerd zijn op economische motieven. Dit betekent dat de regels die bepalen of een dienstverlenend bedrijf zich ergens mag vestigen, niet afhankelijk mogen zijn van economische criteria zoals bijvoorbeeld het aantal bestaande bedrijven in de buurt of de economische impact op bestaande bedrijven. Artikel 5.1a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat een omgevingsplan moet voldoen aan deze Europese regels. Dit houdt in dat alle verplichtingen, verboden, voorwaarden of beperkingen die gelden voor het starten en uitvoeren van een dienstverlenende activiteit, moeten voldoen aan de Dienstenrichtlijn.

Artikel 14 van de Dienstenrichtlijn bevat specifieke bepalingen met betrekking tot regels in omgevingsplannen. Onder artikel 14, aanhef en onder 5, wordt gesteld dat omgevingsplannen geen specifieke regels hoeven op te nemen die gericht zijn op dienstverleners.

Planspecifiek

Met betrekking tot de dienstenrichtlijn worden er geen voorzieningen mogelijk gemaakt die vallen onder de werking van deze regeling. Het gaat enkel om nieuwe woningen die niet beschermd worden door deze richtlijn.

Conclusie

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

7.6 Duurzaamheid

Kader

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Planspecifiek aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Het is wettelijk geregeld dat alle nieuwbouw aardgasloos moet zijn. Het Besluit bouwwerken leefomgeving bevat duurzaamheidseisen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden, zoals de isolatiewaarde van het gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De provincie Flevoland en de gemeente Lelystad hebben in 2023 samen met andere overheden het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt die strenger zijn dan de huidige wettelijke normen die gelden voor duurzame bouw en uitstoot. In het convenant zijn dertien indicatoren voor duurzame woningbouw opgenomen. Voor deze indicatoren zijn drie ambitieniveaus bepaald: brons, zilver en goud. In het kader van het stedenbouwkundig plan is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de dertien indicatoren.

Met slimme bouwkundige en installatietechnische maatregelen wordt ervoor gezorgd dat de energievraag geminimaliseerd wordt. Er worden zeer compacte gebouwen gerealiseerd om de energievraag te minimaliseren. Om de energievraag verder te beperken zijn de woningen voorzien van goede isolatie. De nieuwe woningen zullen volgens de BENG-eisen gebouwd moeten worden. Alle grondgebonden woningen zijn nul-op-de-meter, wat betekent dat ze geen fossiele brandstoffen gebruiken. Gestapelde woningen voldoen aan de BENG-3 norm met minimaal 100% hernieuwbare energie. Het hele gebied zal ook niet op het aardgasnet aangesloten worden. De energie die benodigd is binnen de woningen wordt zo duurzaam mogelijk opgewekt.

Ter voorkoming van wateroverlast worden wadi's, regentuinen en waterdoorlatende bestrating aangelegd voor de opvang van piekbuien. Samen met een ecooloog wordt de beplanting en inrichting van de openbare ruimte zo ingericht dat dit het leefgebied voor de vijf soortencategorieën bevordert.

Conclusie

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

7.7 Geluid

Kader

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanbidsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In principe zijn alle wegen in Nederland voorzien van een geluidaanbidsgebied (Bkl). Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Als een geluidaanbidsgebied geheel of gedeeltelijk binnen het werkingsgebied valt, moet bij de onderbouwing van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies, waaronder woningen. Dit geldt eveneens indien een ruimtelijke ontwikkeling de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt.

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaanbidsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Planspecifiek

In het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Door Antea Group is een algemeen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting in het hele gebied. In het rapport '*Akoestisch onderzoek SGL terrein, d.d. 111 juni 2026*' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit rapport is als bijlage 3 toegevoegd aan deze motivering. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt beschreven.

De beoogde ontwikkeling wordt middels een omgevingsplanwijziging mogelijk gemaakt. De locatie ligt in het geluidaanbidsgebied van gemeentelijke wegen en een spoorweg. In het kader van de Omgevingswet dient inzichtelijk gemaakt te worden wat het effect van het geluid is van omliggende wegen en het spoor op te beogen geluidgevoelige gebouwen.

Voor geluid van wegen en spoorwegen is bevonden dat het geluid op enkele bouwvlakken hoger is dan de standaardwaarde, maar niet hoger dan de grenswaarde zoals die volgt uit de rijksregels. Wel is het geluid ten gevolge van spoorverkeer 2 dB hoger dan de lokale grenswaarde van de gemeente Lelystad. Geluidbeperkende maatregelen bij het spoor worden onderzocht door de gemeente Lelystad en ProRail. Overige geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële, technische en stedenbouwkundige aard. Bij een verdere invulling van het stedenbouwkundig plan dient er voldoende aandacht te zijn voor het creëren van geluidsluwe gevels. Ook dient niet meer dan 10 procent van de nieuw te bouwen woningen meer geluid op de gevel te krijgen dan wettelijk bepaald. Voor een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is waargenomen dat voor 6 woningen geen sprake is van een geluidluwe gevel voor de geluidbronsoort spoorverkeer. Ook is voor 18 woningen geen sprake van een geluidluwe gevel voor de geluidbronsoort wegverkeer.

Uit het hogere grenswaarde beleid van de gemeente Lelystad volgt daarnaast dat, bij een overschrijding tot 5 dB(A) boven de standaardwaarde, als akoestische bronmaatregelen rekening dient te worden gehouden met een aangepaste indeling van beoogde woningen, de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel, een tuin of balkon aan de rustige zijde aan de woning en extra gevelisolatie. Bij een verdere invulling van het stedenbouwkundig plan dient hier voldoende aandacht voor te zijn.

Ook dient conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de minimale gevelgeluidwering van de beoogde woningen zodanig te zijn dat voldaan wordt aan een gezamenlijk geluid van 33 dB in geluidgevoelige binnenruimtes.

Conclusie

Door bij verdere invulling van het plan de akoestische en niet-akoestische maatregelen te treffen zoals genoemd in het gemeentelijk geluidsbeleid Lelystad kan de geluidinvloed vanwege de omliggende geluidbronsoorten aanvaardbaar worden geacht.

7.8 Geur

Kader

De geuruitstoot van activiteiten in en rondom bestaande woongebieden kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Het omgevingsplan moet daarom rekening houden met de geurbelasting bij geurgevoelige gebouwen binnen en buiten deze woongebieden.

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat een instructieregel die bepaalt dat het omgevingsplan regels moet bevatten om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen de woongebieden acceptabel blijft. Deze instructieregel geeft specifieke richtlijnen voor regels rondom waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren.

Daarnaast kan de gemeente beslissen of er extra regels nodig zijn om de geurbelasting van andere activiteiten in het plangebied acceptabel te houden.

Planspecifiek

In de directe omgeving van de SGL locatie is er geen sprake van geurveroorzakende bedrijven die een geurcontour over het gebied hebben liggen. Ook zijn er geen agrarische activiteiten grenzend aan de SGL-locatie waarvoor geurcontouren onderzocht zouden moeten worden.

Conclusie

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

7.9 Gezondheid

Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. rookvrije omgeving;
2. aantrekkelijke plekken;
3. gezond gewicht;
4. wonen en druk verkeer;
5. voorzieningen dichtbij;
6. actief vervoer;
7. fiets- en ov-verbindingen;
8. gezond binnenklimaat;
9. prettig wonen;
10. geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoen aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD-omgevingsadvies zijn daarom gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

Planspecifiek

Een gezonde leefomgeving is voor de gemeente bij ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt. Ook voor de SGL-locatie is gezondheid belangrijk. Sowieso zullen de gebouwen en materialen die daarvoor gebruikt worden voldoen aan alle eisen ten aanzien van gezondheid.

Het aspect gezondheid strekt verder dan ziekte en omvat ook mentale gezondheid. Het doel is dat ruimtelijke plannen een positieve bijdrage leveren aan de algehele gezondheid. Daarbij is een groene woonomgeving essentieel voor de gezondheid van mensen. Het contact met de natuur heeft een positieve invloed op zowel de fysieke als mentale gezondheid.

Daarom wordt er een groot openbaar gebied rondom de gebouwen dat gerealiseerd. Dit wordt een gebied met veel groen, water en wandelpaden. Er is bewust voor gekozen om geen doorgaande autoweg te realiseren van noord naar zuid zodat het middengebied een rustige omgeving ontstaat. Dit middengebied draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress en het opvangen van water.

Conclusie

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

7.10 Kabels en leidingen

In het gebied liggen op dit moment geen relevante kabels en leidingen in het gebied waar bij de ontwikkeling specifieke rekening mee gehouden moet worden. Er is geen sprake van beschermingszones.

Daarnaast heeft de gemeente afspraken gemaakt met de leidingbeheerder Llander om voldoende stroom te krijgen in het gebied voor de aansluiting van de woningen op het landelijke netwerk. De aansluiting op het landelijke netwerk zal in Q2 van 2027 aangelegd worden zodat ook vanuit het onderwerp kabels en leidingen en voldoende stroom het plan uitvoerbaar is.

7.11 Klimaatadaptatie

Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer en natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

We hebben ambitieuze doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Ons Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda beschrijft de uitdagingen en onze ambities voor klimaatadaptatie en de vier gerelateerde thema's. de gemeente heeft een aantal belangrijke klimaatadaptatie-uitdagingen geïdentificeerd en pakken deze als volgt aan:

1. **Wateroverlast:** Water in gebouwen en water op straat bij extreme neerslag voorkomen en de bereikbaarheid van ontwikkelingen langs hoofdwegen en andere wegen waarborgen.
2. **Hitte:** Voldoende koele plekken in de openbare ruimte creëren en zorgen voor ruimte voor groen en water in bebouwde gebieden.
3. **Droogte:** Schade aan infrastructuur, groenvoorzieningen, waardevolle bomen en negatieve effecten op de waterkwaliteit, natuur en landbouw voorkomen.
4. **Ruimtelijke aanpassingen:** Klimaatadaptief ruimtegebruik in het centrum bevorderen en klimaatadaptieve nieuwbouw stimuleren.

Planspecifiek

Wat in de vorige paragraaf beschreven is over gezondheid geldt ook grotendeels voor klimaatadaptatie. Het is een bewuste keuze van de gemeente en ontwikkelaars om de gebouwen exact te begrenzen zodat er een groen middengebied ontstaat. Dit gebied zal, naast de groene inrichting, ook geschikt gemaakt worden voor wateropvang. Door de groen inrichting zal hittestress in de warme zomerperiodes ook minder zijn en kan op hele warme dagen buiten de schaduw opgezocht worden.

Ten aanzien van de buitenruimte en omgevingsvisie LLS 2050 wordt hier voldaan aan de 3,30,300 regel en voldoende beschaduwing van de paden in het gebied. De 3-30-300-regel in Lelystad is een richtlijn voor vergroening en klimaatadaptatie: vanuit elke woning 3 groenstructuren kunnen zien, in de buurt 30% schaduw/boomkroonbedekking, en binnen 300 meter lopen toegang tot een koele groene plek zoals een park

Conclusie

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

7.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Een ontwikkeling met 189 woningen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die is voorzien binnen het stedelijk gebied van Lelystad. Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat aangetoond moet worden dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een behoefte voorziet.

De gemeente heeft in het kader van de ontwikkeling aan de zuidkant van Lelystad (Campusgebied Midden Roots Lelystad) een woningbehoefte onderzoek gedaan. In dit rapport is de woningbehoefte inzichtelijk gemaakt voor de komende 10 jaar in zowel de regio Almere/Lelystad als de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Navolgend zijn de belangrijkste resultaten uit dit rapport weergegeven.

De resterende kwantitatieve behoefte bestaat uit de prognose van de vraag (groei woningbehoefte) minus het geplande aanbod (harde plancapaciteit) binnen de onderzoeksgebieden in de betreffende onderzoeksperiode. Voor de regio Almere/Lelystad komt de resterende behoefte voor de periode 2024 t/m 2033 uit op 24.096 woningen. Voor de gehele MRA gaat het om 88.600 woningen. Dit betekent dat er kwantitatief gezien sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarnaast volgt uit de rapportage dat aan alle marktsegmenten in de beoogde woningbouwontwikkeling behoefte is. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin behoefte is aan de betreffende stedelijke ontwikkeling en voldaan wordt aan artikel 5.129g van het Bkl.

Conclusie

Er is grote vraag en behoefte naar woningen in Lelystad en de realisatie van 189 woningen op de SGL locatie dragen bij aan het terugdringen daarvan. Het plan is passend binnen de doelstellingen van de ladder voor duurzame verstedelijking en van leegstand na realisatie zal geen sprake zijn.

7.13 Luchtkwaliteit

Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Planspecifiek

Voor de volgende activiteiten geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀), want de activiteit draagt dan per definitie 'niet in betekenende mate (NIBM)' bij aan de luchtverontreiniging. Bij de realisatie van woonwijken is er sprake van een NIBM-project als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Op de SGL locatie worden maximaal 193 woningen gerealiseerd. Dit is een kleine woningbouwontwikkeling die onder de regeling van NIBM valt. Door deze ontwikkeling zal de luchtkwaliteit in het gebied niet verslechteren.

Bovendien is het gebied als geheel, en ook de kern Lelystad als geheel, niet aangewezen als een gebied waar de luchtkwaliteit slecht is. Tenslotte wordt op basis van het Schone Lucht Akkoord gestreefd naar een permanente

verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.

Conclusie

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

7.14 Natuur

Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en /of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

7.14.1 Soort en gebiedsbescherming

De SGL locatie is een voormalig sportveld dat omringd wordt door veel groen. De woningen worden ingepast in het groen. Voor de ontwikkeling zijn een aantal natuuronderzoeken uitgevoerd waarvan de conclusies hieronder beschreven worden. De onderzoeken zijn als geheel als bijlage toegevoegd aan deze motivering.

1. *Quickscan Wet natuurbescherming Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 6 februari 2025*

De gemeente Lelystad heeft Blom Ecologie verzocht de planlocatie te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. In het rapport '*Quickscan Wet natuurbescherming Zuigerplasdreef ong. te Lelystad, d.d. 6 februari 2025*' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit onderzoek is als geheel als bijlage 4 toegevoegd aan deze motivering.

Soortbescherming

Op basis van de conclusies van dit onderzoek is de aanwezigheid van vleermuizen, vogels, kleine marterachtigen en otter niet uit te sluiten.

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. Het bureau concludeert ook dat een AERIUS berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets niet noodzakelijk is. Ten aanzien van stikstofdepositie heeft de gemeente een volledige berekening uitgevoerd.

Beschermde houtopstanden

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

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid wordt in het onderzoek de volgende conclusie getrokken: De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor kleine marterachtigen (bunzing en wezel), otter en vleermuizen. Verder dient een nadere inspectie plaats te vinden naar vleermuizen en vogels (cat. 1 t/m 4) (soortbescherming).

Op basis van deze quickscan zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd in en rondom de SGL locatie die hieronder beschreven worden.

2. Habitatanalyse Zuigerplasdreef ong. te Lelystad (marterachtigen), d.d. 23 mei 2025

Naar aanleiding van de quickscan, waaruit is gebleken dat de aanwezigheid van marterachtigen niet uitgesloten kan worden, heeft de gemeente Lelystad ervoor gekozen om er vanuit te gaan dat de marterachtigen aanwezig zijn op de planlocatie en het traject in te gaan om vergunningen aan te vragen. Derhalve wordt direct ingezet op de mitigerende maatregelen en wordt er een vergunning aangevraagd. De habitatanalyse dient als voorloper van de vergunningsaanvraag, waarbij een inschatting gemaakt wordt van het gebruik van de planlocatie door marterachtigen en op welke plekken verblijfplaatsen worden verwacht. Deze notitie voorziet in de habitatanalyse.



Figuur 7.1: weergave van mogelijk marterbiotoop op de planlocatie en in de directe omgeving. Hierbij zijn tevens mogelijke migratieroutes aangegeven welke marterachtigen kunnen gebruiken om naar leefgebied te verplaatsen.

Binnen de beoogde ontwikkeling wordt verwacht dat een vaste rust- en voortplantingsplaats van de bunzing en wezel wordt aangetast. Ook is er sprake van een belangrijke migratieroute. Derhalve dient voorafgaand aan de ontwikkeling een vergunning te worden aangevraagd voor het mogen aantasten en verwijderen van de vaste rust- en voortplantingsplaatsen. Ook is er sprake van een belangrijke migratieroute op de planlocatie, welke leefgebied ten oosten en westen van de planlocatie verbindt. In de nieuwe situatie dient een migratieroute voorhanden te zijn om marterachtigen te begeleiden naar belangrijk foerageergebied of mogelijk andere vaste rust- en voortplantingsplaatsen. Indien volledig leefgebied wordt weggenomen in de beoogde ontwikkeling gaat er circa 5,1 ha leefgebied verloren, waarvan 1,8 ha van het hoog potentieel leefgebied en circa 3,3 ha van het laag potentieel leefgebied.

Gevolgen voor het plan

Mede aan de hand van dit onderzoek is besloten om de groenstrook aan de oost- en westkant van het gebied, aangewezen als mogelijke migratieroute voor marterachtigen en ter voorkomen van lichthinder richting het water voor vleermuizen, te bestemmen als 'Groen'. Hierbij worden beschermende regels opgenomen dat de activiteiten die er mogen alleen ter bescherming van de aanwezige planten en struiken zijn. Direct ten noorden van het plangebied en in de groenstrook aan de oostzijde wordt voorzien in een tweetal takkenrillen met marterhopen. Verder worden natuurinclusieve maatregelen genomen in de buitenruimte voor meerdere gidssoorten.

Bovendien worden er aan de noordkant van Lelystad meerdere maatregelen getroffen voor deze soorten. In het potentiële leefgebied voor marterachtigen worden 3 marterhopen en takkenrillen ingepast direct nabij het plangebied binnen het potentiële leefgebied. Ten oosten van het plangebied, regelstation Zuigerplasdreef, vindt boscompensatie plaats door de aanleg van een bomenweide ter hoogte van een hiaat in de grotere bosstrook

langs en ten zuiden van de Binnenhavenweg. Langs deze bosstrook Binnenhavenweg wordt een struweelzone aangebracht.



Figuur 7.2.: Uitbreiding leefgebied marterachtigen en FSC bomencompensatie (in het paars globaal de SGL locatie).

Op basis van deze habitatanalyse zal ook de vergunning aangevraagd worden waarbij op dit moment verwacht wordt dat deze ook verleend kan gaan worden. De noordelijke ontsluitingsweg doorsnijdt een bosperceel. Hiervoor wordt gekapt. Binnen het plangebied worden nieuwe bomen aangeplant. Aansluitend aan de grotere groenstructuur waar dit bosperceel onderdeel vanuit maakt vindt boscompensatie plaats. Ook worden nieuwe takkenrillen en marterhopen aangelegd in en rond de omgeving van het gebied.

3. Aanvullend onderzoek ecologie Zuigerplasdreef ong. te Lelystad (buizerd en sperwer), d.d. 10 juni 2025

In de quickscan is aangegeven dat niet valt uit te sluiten dat het gebied en omgeving gebruikt wordt door (jaarrond) beschermde vogelsoorten. In de periode maart – mei 2025 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en foerageergebied van sperwer en buizerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument buizerd (BIJ12, 2017) en de Handleiding veldonderzoek roofvogels (Bijlsma 1998). Tijdens het onderzoek zijn geen bezette nesten van sperwer en/of buizerd gevonden. Gezien de waarnemingen kan cumulatief wel gesteld worden dat er geen sprake is van een broedgeval in de bosschages op de planlocatie. Tevens wordt de bosschage slechts sporadisch gebruikt door buizerd tijdens het rusten en foerageren. Hierdoor kan gesteld worden dat de planlocatie geen essentieel onderdeel vormt voor de buizerd en sperwer. Het kappen van de bosschages en bebouwen van het sportveld leidt daardoor niet tot een schadelijke handeling ten aanzien van buizerd en/of sperwer als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b.



Figuur 7.3: overzicht van de aangetroffen nestlocaties van algemene broedvogels en vogels die vallen onder categorie 5 (algemene broedvogels).

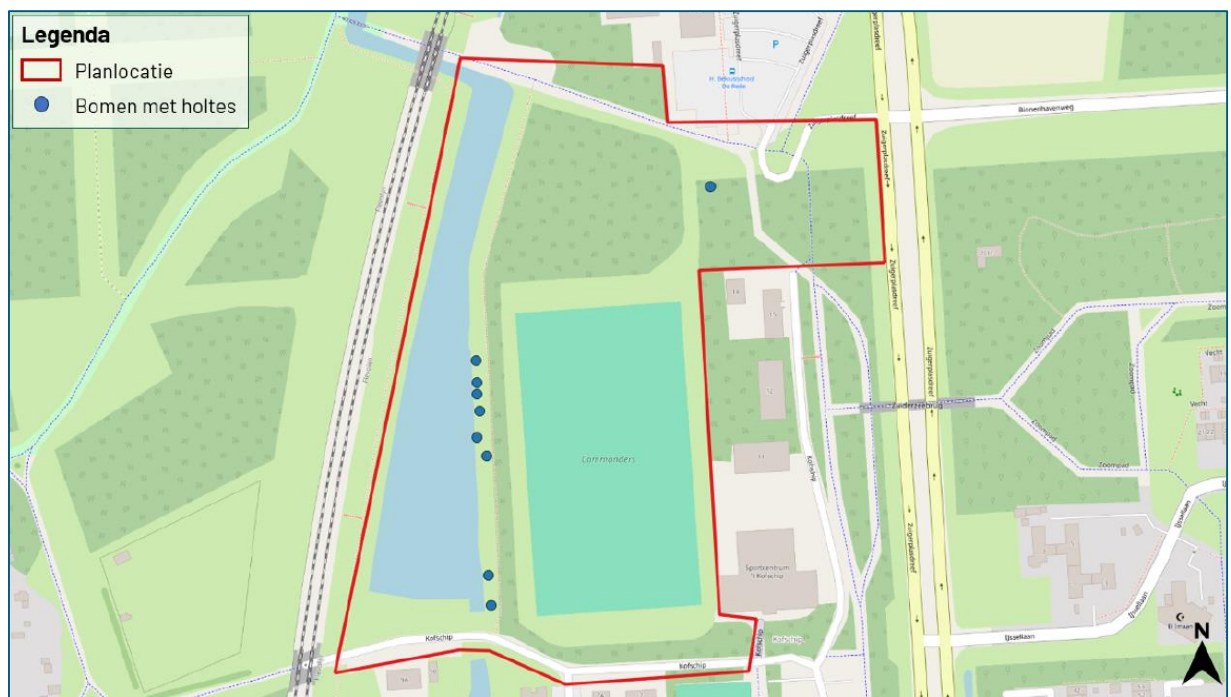
Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot roofvogels. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in de planlocatie. Er zijn in totaal 7 nesten van algemene vogelsoorten aangetroffen binnen de planlocatie. Er is voor geen sprake van ecologische zwaarwegende redenen en derhalve ook geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voor vogelsoorten.

4. Aanvullende inspectie Zuigerplasdreef ong. te Lelystad (vleermuizen), d.d. 23 juni 2025

In de quickscan natuur is geconcludeerd dat er in bomen rondom het plangebied mogelijk vleermuizen aanwezig zouden kunnen zijn. Op basis van deze conclusie is een aanvullende inspectie uitgevoerd.

Middels de veldinspectie is een inschatting gemaakt welke delen van het plangebied mogelijk geschikte elementen vormen voor boombewonende vleermuizen, otter, bever en ringslang.

Gedurende de inspectie zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten, loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Gedurende de inspectie zijn er bij verschillende bomen holtes aangetroffen. Bij nadere inspectie met een endoscoop is er onderzocht of de aangetroffen holten geschikt zijn voor boombewonende vleermuizen. In figuur 7.4 zijn alle bomen aangegeven waarbij er holtes aanwezig zijn die mogelijk geschikt zijn voor boombewonende vleermuizen. Het is derhalve niet uit te sluiten dat de bomen met holten op de planlocatie gebruikt worden door vleermuizen die in bomen leven, zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis.



Figuur 7.4: bomen met holtes rond de SGL locatie.

Binnen de planlocatie zijn geen verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of voortplantingsplaatsen aangetroffen van de bever, otter en ringslang. Bever en otter zijn wel bekend in de watergang aan de westzijde van het plangebied. Daarom is ook gekozen de bomenrij (knotwilgen) te laten staan en de groenzone hier te versterken. Indien bomen met holtes worden aangetast of verwijderd, dient voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van boombewonende vleermuizen.

Voor de buizerd is aanvullend onderzoek noodzakelijk, bestaande uit vier veldbezoeken in de periode van 1 maart tot en met 15 augustus. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd (zie punt 3 hierboven). Op basis van de resultaten is geconcludeerd dat er binnen de planlocatie geen sprake is van een actief nest of essentieel leefgebied van de buizerd.

Gevolgen voor het plan:

De boom aan de noordkant van het plangebied waar mogelijk vleermuizen in de holtes aanwezig kunnen zijn zal door deze plannen niet aangetast worden en blijft staan. De bomen aan de westkant van het gebied zijn ook mogelijk in gebruik door vleermuizen. Deze vallen buiten de begrenzing van het gebied en de randzone aan de westkant heeft het werkingsgebied groen gekregen waardoor deze strook ook behouden blijft. Hier zal bij de definitieve inrichting van het gebied ook niet gewerkt worden met lichtuitstraling hoger dan 0,5 lux op de watergang.

5. *Notitie natuurinclusief Kofschip ong. te Lelystad, d.d. 7 juli 2025*

In en rond de SGL locatie is tenslotte een onderzoek gedaan om natuurinclusief te ontwikkelen.

Hierbij wil de gemeente een meerwaarde creëren voor natuur en biodiversiteit, waarbij verbindingen in de vorm van groen en water gevormd moeten worden. Ook worden de te realiseren woningen voorzien van ecologische voorzieningen. Gemeente Lelystad heeft Blom Ecologie verzocht om een ecologische invulling te geven aan de —planlocatie. Voorliggend rapport voorziet aan advies en mogelijkheden voor het natuurinclusief inrichten van de planlocatie in de beoogde situatie. Extra natuurwaarden worden gezocht middels de Lelystadse Basiskwaliteit Natuur (BKN). In onderstaande tabel zijn de adviezen opgenomen voor de gidssoorten die in het gebied kunnen voorkomen.

Tabel 7.1: samenvatting per gidssoort welk advies en op welke plekken dit advies toegepast kan worden. De nummering correspondeert met de nummering uit figuur 7.5

Soort	Leefgebied	Advies	Waar?
Glassnijder	Vegetatierijke wateren met voldoende dynamiek in diepte	Wadi's met natuurvriendelijke oever	1
Egel	Bebouwde omgeving met voldoende dekking in de vorm van groen	Dekkende groenstructuren met verblijfmogelijkheden	2
Grijze zandbij	Open zandige plekken met waardplanten als wilgen en zomereik	Open zandplekken met wilgen	3
Huismus	Bebouwing met voldoende openingen en variatie in jaarrond groen, open plekken en waterplekken	Nestkasten of toegankelijk dak met voldoende struiken en heggen	2, 3 en 4
Meervleermuis	Bebouwing met voldoende wegekruipmogelijkheden van voldoende grootte, met in de omgeving (grote) waterlichamen, begeleidende groenstructuren en donkerte	Voldoende ruimte in luchtsponw of inbouwvoorzieningen met (grote) waterlichamen en begeleidende structuren als wilg	1, 2, 3 en 4

Op basis van bovenstaande is een eerste advies gegeven voor de inrichting van het gebied. Deze inrichting is ook de basis van het stedenbouwkundig plan dat in hoofdstuk 3 beschreven is.



Figuur 7.5: Weergave van locaties waar advies voor de gidssoorten toegepast kunnen worden, De nummering correspondeert met de nummering uit bovenstaande tabel.

Conclusie soort en gebiedsbescherming

Er wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd voor de verstoring van kleine marterachtigen. De verwachting is dat mede met bovenstaande inrichtingsmaatregelen deze vergunning verleend kan gaan worden.

Daarnaast zijn de randzone's aan de oost- en westkant specifiek als groen bestemd en met regels beschermd zodat het groen ook moet blijven bestaan en het niet mogelijk is om bijvoorbeeld bomen te kappen.

Met bovenstaande maatregelen en uitkomsten vormt het onderdeel natuur (gebied en soortbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.14.2 Stikstofdepositie

Voor de aanleg- en gebruiksfase is een stikstofdepositieberekening opgesteld met behulp van Aeries (versie 2025). In het rapport 'Stikstofdepositieonderzoek, Omgevingsplan SGL Lelystad, d.d. 19 maart 2026' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit rapport is als bijlage 12 toegevoegd aan deze motivering.

Met de AERIUS Calculator (versie 2025) is een berekening gemaakt (kenmerk: RtbKZPsk5zpL) die geeft voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase een maximale bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

7.15 Omgevingsveiligheid

Kader

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Planspecifiek

In het kader van het vigerende Omgevingsplan is een beoordeling door de gemeente gedaan naar potentiële aanwezige risicobronnen. Het gaat dan om de volgende risicobronnen:

- Vervoer over de weg: het plangebied grenst niet aan de Larserdreef, die onderdeel uitmaakt van de vastgestelde route gevaarlijke stoffen door Lelystad. Uit onderzoek is gebleken dat in Lelystad, en daarmee ook op de Larserdreef er geen sprake is van een benadering van de PR10-6 contour als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen. Eveneens is er geen sprake van een benadering van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: het plangebied grenst grotendeels aan de Hanzelijn. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd, als gevolg waarvan is er een PR10-6 contour waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. Deze contour ligt op 1 meter uit het spoor..
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: het plangebied grenst aan de Vaarroute Amsterdam-Lemmer (VAL), waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Risicovolle bedrijven: het plangebied ligt niet nabij een bedrijf met milieubelastende activiteiten met gevaarlijke stoffen.
- Hoge druk aardgasleidingen: in het plangebied is geen hogedruk aardgasleiding aanwezig.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn dient conform artikel 5.15 van het Bkl het bevoegd gezag (de gemeente Lelystad) in het omgevingsplan te beschouwen hoe groepen mensen beschermd worden en of deze bescherming afdoende is. Deze beschouwing is als bijlage 15 toegevoegd aan deze motivering. Uit deze beschouwing blijkt dat aan de grens- en standaardwaarden van het plaatsgebonden risico voldaan wordt. Vanwege de ligging in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied wordt beschouwd hoe bewoners beschermd worden. Adviezen die hierbij gegeven worden zijn:

- Interne vluchtwegen in het gebouw dienen zodanig gesitueerd te zijn dat het mogelijk is om aan de risicoluwe zijde te ontluchten.
- Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw en het sluiten van ramen en deuren het voorkeursscenario.
- Mechanische ventilatie in gebouwen moet handmatig afgeschakeld kunnen worden.
- Bij oplevering van de gebouwen is het handig om locatiespecifieke, schriftelijke veiligheidsinstructies beschikbaar te stellen.
- De brandweer heeft op locatie voldoende bluswatercapaciteit nodig.
- Het plangebied dient tweezijdig benaderbaar te zijn voor de brandweer.

Bovenstaande aandachtspunten worden voorgelegd aan de initiatiefnemers en zijn in principe ook uitvoerbaar om ook daadwerkelijk te integreren in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ook initiatiefnemers willen een veilige woonomgeving voor de bewoners.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van deze plannen.

7.16 Trillingen

Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

Planspecifiek

Voor het bepalen van eventuele trillingen in het plangebied is door Antea Group een trillingsonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek *'Quickscan trillingen SGL Lelystad, d.d. 17 maart 2026'* zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit onderzoek is als bijlage 11 toegevoegd aan deze motivering.

Gezien de ligging in de nabijheid van het spoor is een quickscan trillingen uitgevoerd naar de te verwachten trillingen van (zwaar)verkeer op het beoogde plan. Doel van de quickscan is vast te stellen in hoeverre een verhoogde kans op trillingshinder in voldoende mate is uit te sluiten. Als basis hiervoor zijn de toetsingscriteria zoals die volgen uit de SBR Trillingsrichtlijn deel B gehanteerd.

Uit de (indicatief bepaalde) $V_{\text{eff,max}}$ dat voor trillingen ten gevolge van het treinverkeer over het spoor Lelystad – Zwolle voor het gehele plangebied wordt voldaan aan de waarde voor A1 ($V_{\text{eff,max}}$ 0,1) conform de SBR richtlijn deel B. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een verhoogde kans op trillingshinder in voldoende mate kan worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect trillingen (spoorweg) geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.17 Verkeer en parkeren

Kader

Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur (paragraaf 5.1.6.2, 5.1.7.4, 5.1.7.6 en afdeling 5,2 artikel 5.163). Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Bij een ontwikkeling dient daarom aangetoond te worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling en dient in beeld gebracht te worden of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

Planspecifiek

Verkeer

Er is door Antea Group voor het noordelijke deel van Lelystad een verkeersanalyse uitgevoerd. In het rapport *'Verkeersonderzoek SGL – De Akker Lelystad, d.d. 29 januari 2026'* zijn de resultaten beschreven. Dit rapport is als bijlage 16 toegevoegd aan deze motivering. In het rapport zijn de woningbouwplannen die er op de korte en langere termijn voorzien zijn geanalyseerd op de impact op de bestaande infrastructuur. Ook het SGL terrein is hierin geanalyseerd. Het rapport toont aan het SGL-plan, zonder probleem – en met knip – op bestaande infra en kruispunten is af te wikkelen.

Verkeer van en naar het plangebied komt vanuit noordelijke en zuidelijke richting zodat er een verkeerskundige knip ontstaat. Het noordelijke deel ontsluit via kruispunt Zuigerplasdreef – Binnenhavenweg. Het zuidelijke deel ontsluit via Kofschip op Zuigerplasdreef. Zoals eerder geschreven zal er geen doorgaande route in het plangebied komen van noord naar zuid. Er wordt binnen het plangebied een voorziening getroffen dat nood- en hulpdiensten een calamiteitenroute van noord/zuid door het plangebied krijgen.

De voorziene woningbouw zorgt voor een toename van het gemotoriseerde verkeer van en naar het plangebied. Als vuistregel wordt doorgaans 6 autoritten per woning gehanteerd. Dit betekent voor het plangebied een verkeersgeneratie van in totaal $6,0 \times 189 = 1.134$ motorvoertuigen per etmaal.

Gezien het uitgangspunt dat een knip in het gebied wordt gerealiseerd ter voorkoming van doorgaand verkeer zal een deel van het verkeer via het noorden worden afgewikkeld en een deel via het zuiden. Als aanname is hierbij een verdeling van 50/50 gehanteerd.

Per etmaal zullen circa 600 motorvoertuigen extra gebruik maken van de aanwezige ontsluitingsmogelijkheden op de Zuigerplasdreef. In een spitsperiode betreft het een toename van het verkeer met circa 60 motorvoertuigen (vuistregel 10 % van de etmaalintensiteit wordt in een spitsuur afgewikkeld). Deze capaciteit

hebben genoemde wegen zodat geen beperkingen worden verwacht en aanpassingen van de kruisingen ook niet nodig zijn.

Aan de noordkant zal de infrastructuur wel aangepast worden. In de huidige situatie wordt door middel van een slingerweg de parkeervoorziening bereikt, waarbij tot twee keer toe een fietsroute moet worden gekruist.



Figuur 7.6: huidige toegangsweg (blauw) met fietskruisingen (rood).

Met de voorgenomen woningbouw bestaat de mogelijkheid om een directere verbinding te realiseren voor de ontsluiting van de woningbouw op het kruispunt Binnenhavenweg, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande fietsvoorzieningen.

In onderstaande afbeelding is de nieuwe ontsluiting weergegeven aan de noordkant van het projectgebied. Vanaf de Zuigerplasdreef komt een nieuwe weg naar de SGL locatie. Op de Zuigerplasdreef worden verkeerslichten geplaatst zodat iedereen veilig gebruik kan maken van deze kruising. OP het terrein van het Aurum college worden de bestaande parkeerplekken iets anders geplaatst zodat iedereen deze ook veilig kan gebruiken. Voor de fietsers tenslotte zal er op 2 plekken een oversteek komen van noord naar zuid.



Figuur 7.7: variant ontsluiting en aanpassing fietspad.

Parkeren

In het plangebied worden centrale parkeerterreinen aangelegd voor het parkeren van de bewoners. Deze gebieden zijn specifiek opgenomen als locatie in het wijzigingsbesluit. In juni 2025 is een parkeeronderzoek uitgevoerd '*Parkeeronderzoek Kofschip Lelystad d.d. 4 juni 2025*'. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering. Het onderzoek omvat alle parkeervoorzieningen in het gebied ten noorden van de Houtribdreef, tussen Zuigerplasdreef en het spoor. In het gebied bevinden zich diverse onderwijsinstellingen, sport- en entertainmentlocaties, allen met een eigen maatgevend moment voor de parkeerdruk. Door wisselende functies vindt er dubbelgebruik plaats van de parkeerplaatsen. Uit het onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied ruim voldoende parkeerplekken zijn. Uitgangspunt van de planvorming is dat extra parkeercapaciteit door de toename van 189 woningen in het plangebied opgevangen wordt.

Ten aanzien van parkeren worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Parkeren voor bewoners Centrada, norm 1,0, vindt in eerste instantie binnen het plangebied plaats, afwijken is mogelijk ten gunste van de ruimtelijke inpasbaarheid. Daarom is voor circa 19 bewonersparkeerplaatsen voldoende restcapaciteit in de directe omgeving en op een acceptabele loopafstand aanwezig. Hiermee wordt de norm binnen het plangebied verlaagd tot circa 0,88.
- Parkeren voor bewoners Knarrenhof, vigerend parkeernormenbeleid. Met de circa 25 woningen resulteert dit in circa 44 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt voorzien in circa 30 parkeerplaatsen, inclusief 2 deelauto's (vervangt 3-7 auto's). 8 bezoekersparkeerplaatsen worden aan de rand van het plangebied opgevangen binnen de aanwezige restcapaciteit.
- Bezoekersparkeren (30%) wordt aan de noord- en zuidzijde van het plangebied opgevangen binnen het bestaande aanbod. Indien onverhoopt blijkt dat er in de toekomst toch behoefte is aan meer parkeercapaciteit is er in het gebied Kofschip ruimte beschikbaar om extra parkeerplaatsen te realiseren.
- MIVA parkeerplaatsen worden voorzien binnen de plangrenzen.
- Parkeerplaatsen worden voor toekomstig gebruik geschikt gemaakt voor aansluiting van elektrische oplaadpunten, door het alvast aanbrengen van mantelbuizen.
- Fietsparkeren wordt voor de hoven van Centrada in pandig voorzien in gemeenschappelijke fietsenbergingen. Voor het Knarrenhof wordt voorzien in buitenbergingen binnen het hof.
- Voor bezoekers te fiets wordt fietsparkeren binnen de hoven voorzien.

Conclusie

De ontwikkeling is inpasbaar binnen de bestaande verkeersstructuur en er wordt voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd binnen het plangebied.

7.18 Weging van het waterbelang

Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

Planspecifiek

Het plangebied is op dit moment onverhard. Er is door de realisatie van woningen en bijbehorende infrastructuur sprake van een toename aan verharding die gecompenseerd dient te worden.

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.

Thema - Voldoende water

Er is sprake van twee peilgebieden rondom het plangebied die benut zullen worden voor de nieuwe waterhuishouding in het gebied. Er is sprake van een positieve grondhouding vanuit het Waterschap om de twee aanwezige peilgebieden grenzend aan het plangebied in te zetten voor een duurzaam en robuust watersysteem.

1. Vijver westzijde plangebied: het hoge peil (- 4,90 NAP) wordt aangehouden voor de planontwikkeling. Dit is van toegevoegde waarde voor de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit.
2. Sloot noordzijde plangebied: nu laag peilgebied (- 5,40 NAP), wordt meegenomen in het hoge peilgebied, mits onderzoek aantoont dat dit mogelijk is met duurzaam behoud van de bomen ten noorden van deze sloot.

Uitgangspunt/randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is dat de twee peilgebieden met elkaar worden verbonden ten gunste van doorstroming en waterkwaliteit. Dit principe wordt door de gemeente verder uitgewerkt.

1. De aansluiting vijver westzijde kan middels open waterverbinding of duiker worden vormgegeven.
2. De overgang naar het lage peil (-5.40 NAP) kan bijv. middels een stuw worden vormgegeven.

Op basis van bovenstaande afspraken met het Waterschap gaat de gemeente de volgende maatregelen treffen voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

- Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een compensatienorm van ca. 10% (huidige norm waterschap is 6%.
- Het streven is al het regenwater, vallend in het plangebied, via een stelsel van raingardens, greppels, laagtes, wadi's en open water bovengronds op te vangen en af te voeren. Met zorg voor een toegankelijk ontwerp en het voorkomen van valrisico.
- Er wordt rekening gehouden met piekopvang en de ambitie van het functioneren van het systeem zonder hemelwaterriool.

In het plan is een reservering opgenomen om doorstroming binnen het plangebied te bevorderen. Dit kan door open waterverbindingen.

Vormen van compensatie en berging waar in het plan mee gewerkt kan worden:

- een waterpartij.
- Wadi's: lage gebieden waar water naartoe kan stromen.
- Laagtes in het maaiveld en greppels
- Raingardens: tuinen die regenwater opvangen.
- Half verharding: materialen die water doorlaten, zoals stenen waar gras doorheen kan groeien.

Thema – Schoon water

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Bij de inrichting van een nieuw watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Oevers worden bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten waterkwaliteit. Bij de inrichting van het watersysteem zijn alleen milieuvriendelijke, niet-uitlogende en gecertificeerde materialen toegestaan. Voor beschoeiing geldt aanvullend dat de materialen niet-oxideerbaar zijn.

Het hemelwater zal afstromen in het openbaar gebied waar infiltratie zoveel mogelijk wordt bevorderd. Waterpieken worden afgevoerd naar het omliggende open water. In het project worden zo min mogelijk uitlogende materialen toegepast, en daken krijgen waar mogelijk een groene invulling om waterberging te stimuleren. Daarnaast wordt schoon hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden en benut voor het bewateren van beplanting. Het afvalwater zal middels een gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

Goed functionerend watersysteem

Het streefbeeld van het onderdeel 'goed functionerend watersysteem' van Waterschap Zuiderzeeland is een robuust, klimaatbestendig en goed beheersbaar watersysteem dat wateroverlast en -tekorten voorkomt, de waterkwaliteit ondersteunt en veilig inspeelt op veranderende omstandigheden. De uitgangspunten daarbij zijn het vasthouden, bergen en afvoeren van water in de juiste volgorde, het anticiperen op klimaatverandering, en

het integraal afwegen van functies zoals landbouw, natuur en bebouwing. Als randvoorwaarden gelden onder meer voldoende ruimte voor water, een doelmatig ingericht en onderhouden stelsel van watergangen en kunstwerken, naleving van wettelijke normen (zoals voor waterveiligheid en peilbeheer) en een goede samenwerking met gebiedspartners, zodat het systeem blijvend betrouwbaar en toekomstbestendig functioneert. Samen met het Waterschap is de gemeente tot de inrichting gekomen waarbij er een goed functionerend watersysteem ontstaat.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het streefbeeld voor *goede oppervlaktewaterkwaliteit* bij Waterschap Zuiderzeeland is een gezond, ecologisch veerkrachtig watersysteem dat voldoet aan de KRW-doelen, met helder water, natuurlijke oevers en een evenwichtige nutriëntenhuishouding. De uitgangspunten zijn het terugdringen van verontreinigingen bij de bron, het beperken van nutriëntenbelasting uit landbouw en stedelijk gebied, het stimuleren van natuurlijke processen en een integrale benadering van waterkwaliteit en waterkwantiteit. Daarbij wordt ook rekening gehouden met **kwel**, die in delen van het beheergebied leidt tot aanvoer van voedselrijk of zout(er) grondwater en daarmee invloed heeft op de chemische en ecologische waterkwaliteit; deze natuurlijke factor wordt meegenomen in gebiedsgerichte maatregelen en afwegingen. Als randvoorwaarden gelden onder meer voldoende doorstroming, een passende inrichting en beheer van watergangen en oevers, naleving van wettelijke normen (KRW) en samenwerking met gebiedspartners, zodat duurzame verbetering van de waterkwaliteit haalbaar en uitvoerbaar blijft.

Goed omgaan met afvalwater

Het streefbeeld voor goed omgaan met afvalwater bij Waterschap Zuiderzeeland is een duurzaam en doelmatig ingericht afvalwatersysteem waarbij afvalwater efficiënt wordt ingezameld, getransporteerd en gezuiverd, met minimale belasting voor het milieu en maximale terugwinning van grondstoffen en energie. De uitgangspunten zijn het scheiden van schoon en vuil water, het voorkomen van onnodige belasting van de zuivering, het beperken van emissies naar het oppervlaktewater en het stimuleren van circulaire oplossingen zoals hergebruik van water en nutriënten. Als randvoorwaarden gelden onder meer een goed functionerende rioleringsketen, voldoende zuiveringscapaciteit, naleving van lozingsnormen en KRW-doelen, en een nauwe samenwerking met gemeenten en andere ketenpartners, zodat het afvalwatersysteem robuust, toekomstbestendig en milieuhygiënisch verantwoord blijft functioneren.

Conclusie

Het plan houdt op integrale wijze rekening met alle relevante waterbelangen. Door vroegtijdige afstemming met Waterschap Zuiderzeeland wordt geborgd dat de waterhuishouding toekomstbestendig wordt ingericht en de belangen van waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn meegewogen. Ook is hierbij integraal gekeken naar de uitkomsten van de natuurtoetsen en indien mogelijk een integrale oplossing bedacht. Er worden compenserende maatregelen getroffen voor de toename van verhard oppervlak, waaronder groene daken, regentuinen en wadi's. Nieuw water zal zodanig worden ontworpen dat een robuust en beheerbaar watersysteem ontstaat, met aandacht voor ecologische kwaliteit en onderhoud. In het vervolgtraject zal nadere afstemming met Waterschap Zuiderzeeland plaatsvinden over onder andere de definitieve inrichting van het watersysteem en de exacte bergingscapaciteit. Hiermee wordt gewaarborgd dat het uiteindelijke ontwerp volledig aansluit bij het waterbeheer en dat een goed functionerend, schoon en veilig watersysteem blijvend wordt geborgd.

7.19 M.e.r.-beoordeling

Kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De planmer-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn.

Planspecifiek

Antea Group heeft een aanmeldnotitie mer geschreven voor dit project. Deze is als bijlage 13 toegevoegd aan deze motivering.

Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van de Omgevingswet beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. **Bij** deze MER-beoordeling dient aan de hand van criteria getoetst te worden of er mogelijk sprake is van nadelige milieugevolgen. Het gaat dan om de volgende criteria:

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect

Onderstaand wordt ingegaan op de criteria die van toepassing zijn op de SGL locatie:

1. Kenmerken van het project

Er worden binnen de bebouwde kom van Lelystad 164 appartementen en maximaal 25 grondgeboden woningen mogelijk gemaakt op het voormalige sportveld. De locaties van de woningen en appartementen zijn met werkingsgebieden vastgelegd waarbij de groene randen van het gebied behouden blijven.

2. Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de noordkant van Lelystad ingeklemd tussen twee schoollocaties. Aan de zuidkant ligt de straat Kofschip en aan de noordkant de parkeerterreinen van het Aurus college. Ten westen ligt een spoorlijn en aan de oostkant de Zuigerplasdreef. De gehele locatie ligt binnen de bebouwde kom van Lelystad.



Figuur 7.8: begrenzing planlocatie.

3. Soort en kenmerken van het potentiële effect

Zoals uit dit hoofdstuk blijft is er een uitgebreide analyse en onderzoek gedaan naar de verschillende omgevingsaspecten die een rol kunnen spelen in de planontwikkeling. Er is geen sprake van nadelige milieueffecten op grond waarvan er een MER opgesteld moet worden.

Het sportveld is altijd kort gemaaid en er bevinden zich op en onder het terrein geen bijzondere waarden. De randen van het gebied blijven grotendeels behouden en worden ook planologisch beschermd. Alleen aan de noordkant komt een nieuwe doorsteek voor de toegang tot deze woningbouwlocatie. In dit gebied zijn uitvoerige onderzoeken uitgevoerd naar de soorten die er mogelijk aanwezig zijn en is rekening gehouden met de inrichting van het gehele gebied.

Ten aanzien van verkeer zal de kruising aan de noordkant voorzien worden van verkeerslichten. Deze keus is gemaakt in het kader van een veel grotere analyse van de verkeerssituatie in het noorden van Lelystad en niet vanuit alleen dit project. Ook de schoolgaande kinderen en docenten hebben belang bij een veilige(re) oversteekmogelijkheid ter plekke. Voor overige omgevingsaspecten zijn er geen nadelige milieugevolgen naar voren gekomen in de diverse onderzoeken.

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse en de resultaten van alle omgevingsonderzoeken wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen die vanuit de MER wet- en regelgeving verder onderzocht zou moeten worden. Op basis hiervan zal het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

8. Financiële haalbaarheid

In het gebied is sprake van twee ontwikkelaars die de woningen en appartementen gaan bouwen. De gemeente gaat de openbare ruimte inrichten en beheren.

Ten aanzien van de kosten die de gemeente moet maken is er een anterieure overeenkomst afgesloten met beide ontwikkelende partijen in het gebied. Daarmee is er geen reden en noodzaak om een grondexploitatieplan op te stellen. Ook zijn in deze overeenkomst eventuele nadeelcompensatie afspraken gemaakt met beide partijen en kosten voor de ambtelijke ondersteuning tijdens de (vergunnings-)procedures.

Ten aanzien van de realisatie van het plan bestaan er bij de gemeente geen twijfels dat beide ontwikkelende partijen kunnen ontwikkelen en over voldoende financiële middelen beschikken. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit in voldoende mate aangetoond.

9. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In deze motivering is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen in Lelystad. Ook is op basis van de uitgevoerde onderzoeken gebleken dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.