



**OMGEVINGSDIENST**  
FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

Gemeente Lelystad  
[redacted]  
Postbus 91  
8200 AB LELYSTAD

**Verzenddatum**  
18-05-2026

**Bijlagen**  
-

**Kenmerk**  
Z2026-006171/D2026-159943

**Onderwerp**

Concept-wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: woningbouw SGL Sportvelden

Geachte [redacted],

Op 15 april 2026 heeft u de OFGV om advies gevraagd over de voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad voor de realisering van woningbouw op de locatie van de sportvelden van Scholengemeenschap Lelystad.

**Conclusie en advies**

Ik concludeer dat er voor wat betreft geluid en externe veiligheid onvoldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook is voor deze milieuaspecten niet steeds voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het advies is om dit aan te passen.

**Toelichting**

De gemeente Lelystad wil woningbouw (appartementen) mogelijk maken op het terrein van de sportvelden van de Scholengemeenschap Lelystad (SGL). De locatie ligt ten noorden van de weg met de naam Kofschip. Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken is het nodig dat het omgevingsplan voor het betreffende gebied gewijzigd wordt. In het kader van vooroverleg wordt een concept van de planwijziging aan de ketenpartners voorgelegd.

Het gaat volgens de motivering van het plan om ongeveer 190 woningen, waarvan een deel (maximaal 25) wordt gerealiseerd als een zogenaamd Knarrenhof met gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de bewoners.

*Strijdigheid met het omgevingsplan*

Op het plangebied is nu (als onderdeel van het Omgevingsplan Lelystad) het bestemmingsplan Midden-West Lelystad van toepassing. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd'. Woningbouw is daar wel toegestaan, maar het voornemen om appartementengebouwen te realiseren past niet in de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan (bouwhoogte en bebouwingspercentage worden overschreden).

### *Regels in het Omgevingsplan*

Het Omgevingsplan gemeente Lelystad is in ontwikkeling. Voor gebiedsontwikkelingen zoals dit woningbouwproject is Hoofdstuk 5 Projecten in het omgevingsplan opgenomen. Voor realisering van dit project wordt Afdeling 3.7 Woningbouw Campus Noord-SGL-sportvelden toegevoegd aan het omgevingsplan. In deze paragraaf wordt ook geregeld wat de verhouding is tussen deze nieuwe regels en de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (de bruidsschat).

De OFGV heeft de milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit en geur) in de motivering en de planregels beoordeeld zoals deze digitaal ter inzage zijn gelegd via de link.

<https://rx-base.nl/viewer/d940758d-fcbd-4278-95e9-3aa8d7bfde5a/decision>

Daarnaast zijn de bijlagen die u op 15 april 2026 per e-mail heeft toegestuurd beoordeeld op deze milieuaspecten.

Beoordeeld is of er vanuit milieuoogpunt gezien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en of voor de milieuaspecten voldaan is aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

### **Geluid**

Voor geluid zijn bijlage 3 'Het Akoestisch onderzoek SGL terrein (concept)' van 19 maart 2026 met het kenmerk 0504677.100 revisie 00 en paragraaf 7.7 van de motivering beoordeeld.

### *Bevinding akoestisch onderzoeksrapport*

- In het rapport worden bouwblokken aangegeven in het rekenmodel, maar bij de berekeningen is geen rekening gehouden met enige afscherming van de bouwblokken zelf. Hierdoor worden op bijvoorbeeld zijgevels en achtergevels hogere geluidwaarden berekend dan in werkelijkheid het geval zal zijn. Het advies is om dit aan te passen en de bouwblokken vast te leggen in het omgevingsplan.
- In het rapport wordt aangegeven dat een scherm of andere maatregelen ter voorkoming van geluidoverlast financieel niet haalbaar zijn. Dit wordt niet onderbouwd met een berekening waarbij ook het aantal woningen in het plan worden meegenomen. Een mogelijkheid hiervoor is het toepassen van het doelmatigheidscriterium (instrument voor het effectief en efficiënt aanpakken van geluidoverlast, waarbij financiële haalbaarheid en geluidreductie centraal staan).
- Er is geen aandacht besteed aan het geluidbeleid van de gemeente Lelystad. Of daaraan voldaan kan worden zal bij de aanvraag bouwen moeten worden beoordeeld. Het is daarvoor wel nodig dat het geluidbeleid in het omgevingsplan moet worden vertaald en geborgd, zodat hier ook op kan worden getoetst. Het advies is om te laten controleren of het gemeentelijk geluidbeleid voldoende is vastgelegd en of ook duidelijk is welk beleid bedoeld wordt (beleidsregel benoemen.)
- In het rapport wordt geconcludeerd dat grenswaarden uit het Bkl niet worden overschreden. In het rapport is echter niet getoetst aan de lokale grenswaarden genoemd in het gemeentelijk beleid. De opmerking in paragraaf 7.7 van de motivering dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid is dan ook niet juist.
- In het rapport wordt geanticipeerd op het stiller worden van het treinverkeer (verlaging GPP's). Hierover is nog geen definitief besluit genomen. Bij de bepaling van de gezamenlijke geluidsniveaus kan hiermee daarom nog geen rekening worden gehouden.

#### *Bevindingen motivering paragraaf 7.7*

- In het geluidrapport wordt verwezen naar geluidbeleid (zie hiervoor). Als daaraan getoetst moet worden bij een bouwaanvraag op grond van het gewijzigde omgevingsplan zal dat beleid ook in de wijziging van het omgevingsplan moeten worden geborgd.
- In de wijziging van het omgevingsplan moet worden aangegeven welke geluidwaarden (gezamenlijk geluid) worden toegestaan, zodat duidelijk is tot welke geluidwaarden woningbouw mogelijk is en tevens duidelijk is waarmee rekening rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de benodigde geluidwering op de gevel.
- Aangegeven is dat bij het Bouwplan CPO Knarrenhof de standaardwaarden worden overschreden. De ligging van deze woningen blijkt echter niet uit het akoestisch onderzoek, maar ook niet uit de motivering van de wijziging van het omgevingsplan. Het advies is om dit nader toe te lichten.
- Aangegeven is dat bij CPO Knarrenhof gebruik gemaakt gaat worden van een dove gevel. De vraag is of er een definitie wordt opgenomen van "dove gevel" zodat voor iedereen duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.
- Als er een dove gevel wordt gebruikt en deze bij de beoordeling ook is meegenomen, dan dat zal dit ook moeten worden vastgelegd in de tekst van het omgevingsplan en in de kaarten. Uit de kaarten moet duidelijk zijn welke gevels dan "doof" moeten worden uitgevoerd. Deze gevels moeten dus worden vastgelegd in het omgevingsplan.
- In artikel 3.138 lid 1c wordt verwezen naar geluidsbeleid. Onduidelijk is welk geluidsbeleid hier wordt bedoeld (wanneer vastgesteld en bekendgemaakt).

#### **Externe veiligheid**

Voor externe veiligheid is paragraaf 7.15 van de motivering beoordeeld.

Over het onderdeel 'planspecifiek' heb ik de volgende opmerkingen.

- Over vervoer van gevaarlijke stoffen: over het spoor (tweede bullet) de PR10<sup>-6</sup> contour ligt op de rails van de spoorlijn, dat is geen 30 meter. Dit moet worden aangepast.
- Over risicovolle bedrijven (vierde bullet): sinds de invoering van de Omgevingswet bestaat het begrip BEVI-inrichting niet meer. Dit zijn milieubelastende activiteiten en Seveso-inrichting geworden. Dit moet worden aangepast.
- De verantwoording van het groepsrisico op grond van artikel 5.15 ontbreekt. Het plangebied ligt binnen het explosie aandachtsgebied van de spoorlijn Weesp – Zwolle (Hanzelijn). Op basis van onderzoek externe veiligheid moet onderbouwd worden dat de veiligheid van de personen in de gebouwen geborgd is, eventueel met maatregelen.
- Het advies van de veiligheidsregio Flevoland over het voorkomen, beperken en bestrijden van branden, rampen en crises en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (artikel 5.2 Bkl) ontbreekt. Dit moet worden opgevraagd en worden meegenomen in de motivering.

Gelet hierop adviseer ik voor externe veiligheid om:

- a. de juiste afstand van de PR10<sup>-6</sup> contour van de spoorlijn Weesp – Zwolle op te nemen;
- b. de term BEVI inrichting te vervangen door milieubelastende activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- c. een verantwoording van het groepsrisico voor het explosie aandachtsgebied van de spoorlijn op basis van een onderzoek externe veiligheid op te nemen (artikel 5.15 Bkl);
- d. advies te vragen aan de Veiligheidsregio Flevoland over het voorkomen, beperken en bestrijden van branden, rampen en crises en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (artikel 5.2 Bkl).

**Bodem**

Het aspect bodem is behandeld in paragraaf 7.4 van de motivering. De analyses en conclusie geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

**Luchtkwaliteit**

Het aspect luchtkwaliteit wordt genoemd in paragraaf 7.9 van de motivering, die gaat over gezondheid. In paragraaf 7.13 wordt expliciet aandacht besteed aan luchtkwaliteit. Het aantal te realiseren woningen in dit plangebied is dusdanig kleinschalig dat de luchtkwaliteit in het gebied er niet door verslechteren. Ik deel de conclusie in paragraaf 7.13 van de motivering dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

**Geur**

Het aspect geur is beschreven in paragraaf 7.8 van de motivering. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van geurveroorzakende activiteiten. Er is geen nader onderzoek nodig. Ik deel de conclusie in paragraaf 7.8 van de motivering dat geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

**Vragen**

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met [redacted] [redacted] via telefoonnummer: 06 [redacted] of e-mail: [redacted]@ofgv.nl.

Hoogachtend,



Teamleider Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek