

Notitie

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan: Gemeente Lelystad, Rijksvastgoedbedrijf
Van: Haskoning
Datum: 8 juli 2025
Kopie:
Ons kenmerk: BJ7064-HAS-NT-007-F1.0
Classificatie: Vertrouwelijk
Gecontroleerd door MK

Onderwerp: Bedrijven en milieuzonering Zuiderhage fase 1 (samengevoegde notitie)

1 Inleiding

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen.

Dit advies geeft inzicht in twee facetten van milieuzonering die voor de omgevingsplanwijziging Zuiderhage, fase 1, beoordeeld moeten worden, namelijk:

- A. milieuzonering tussen milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving en milieugevoelige activiteiten in de buurtschappen, en
- B. milieuzonering tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige activiteiten binnen de buurtschappen.

Onderdeel A is beschreven in hoofdstukken 2 van dit advies. Onderdeel B is beschreven in hoofdstuk 3.

2 Milieuzonering milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving

2.1 Methodiek

Om een antwoord te geven op de vraag in hoeverre milieugevoelige activiteiten binnen de buurtschappen inpasbaar zijn vanwege milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving ervan, is een toetsing uitgevoerd aan de hand van de (oude) publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009)'. In de publicatie worden (bedrijfs-)activiteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 5.1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

2.2 Classificatie plangebied

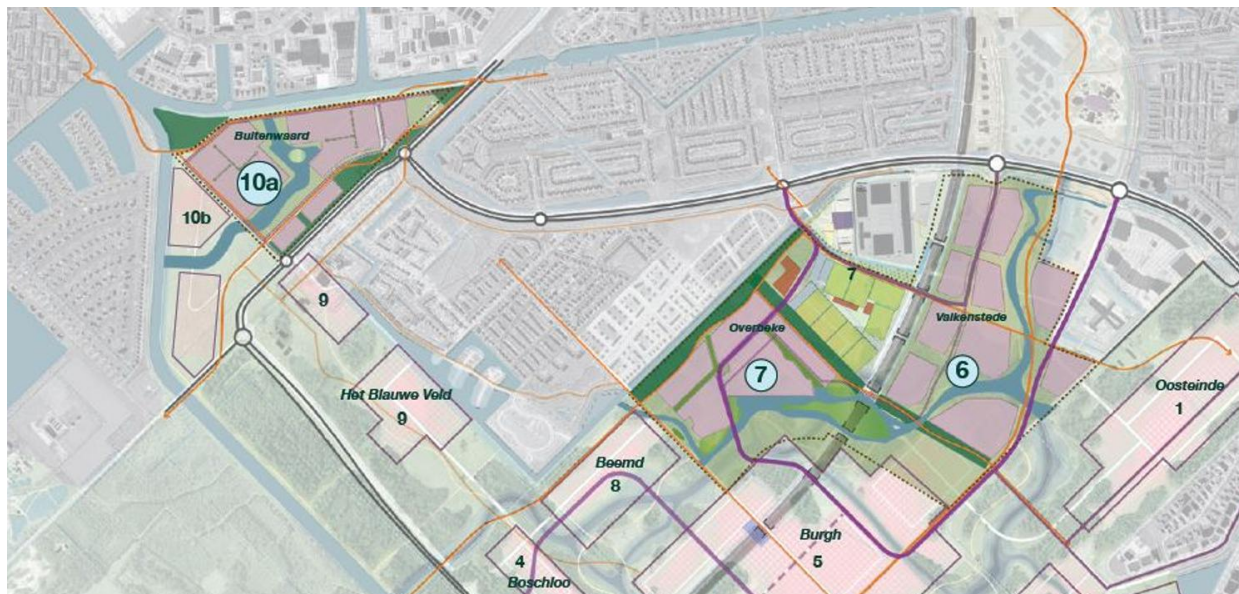
2.2.1 Toekomstige functies

Zuiderhage, fase 1 bestaat uit de buurtschappen 6, 7 en 10a. In het plangebied zijn de volgende functies geprojecteerd (zie ook onderstaande tabel):

- Er komen appartementen en eengezinswoningen, maximaal 2.000 woningen;
- De campuszone (buurtschap 6) biedt ruimte voor bedrijven en instellingen, bij voorkeur op het gebied van innovatie en educatie rondom circulair bouwen (biobased Campus);
- Een stadsdeel van deze omvang vraagt om maatschappelijke voorzieningen op het gebied van gezondheid, begeleiding en opvang. De benodigde en gewenste gezondheids- en welzijnsvoorzieningen zullen parallel oplopen met de woningbouw in een buurtschap. In de buurtschappen 6 en 7 wordt de vestiging van maatschappelijk commerciële functies gefaciliteerd.

In onderstaande figuur 1 is de ligging van de buurtschappen verbeeld.

- Buurtschap 6 Valkenstede wordt gekwalificeerd als gemengd gebied, omdat hier bedrijven mogen vestigen gericht op biobased / circulariteit, educatie / opleiden, productie, cleantech en een warmtevoorziening. Daarnaast komen er woningen en maatschappelijke en commerciële functies;
- Buurtschap 7 Overbeke zal overwegend woningen bevatten, maar ook maatschappelijke en commerciële functies. Gelet op de verhouding tussen wonen en de maatschappelijke en commerciële functies wordt dit buurtschap gekwalificeerd als rustig woongebied;
- Buurtschap 10a Buitenwaard is vrijwel geheel voor wonen aangewezen. Dit buurtschap wordt daarom eveneens gekwalificeerd als rustig woongebied.



Figuur 1: Ligging ontwikkelingsgebieden Zuiderhage, fase 1

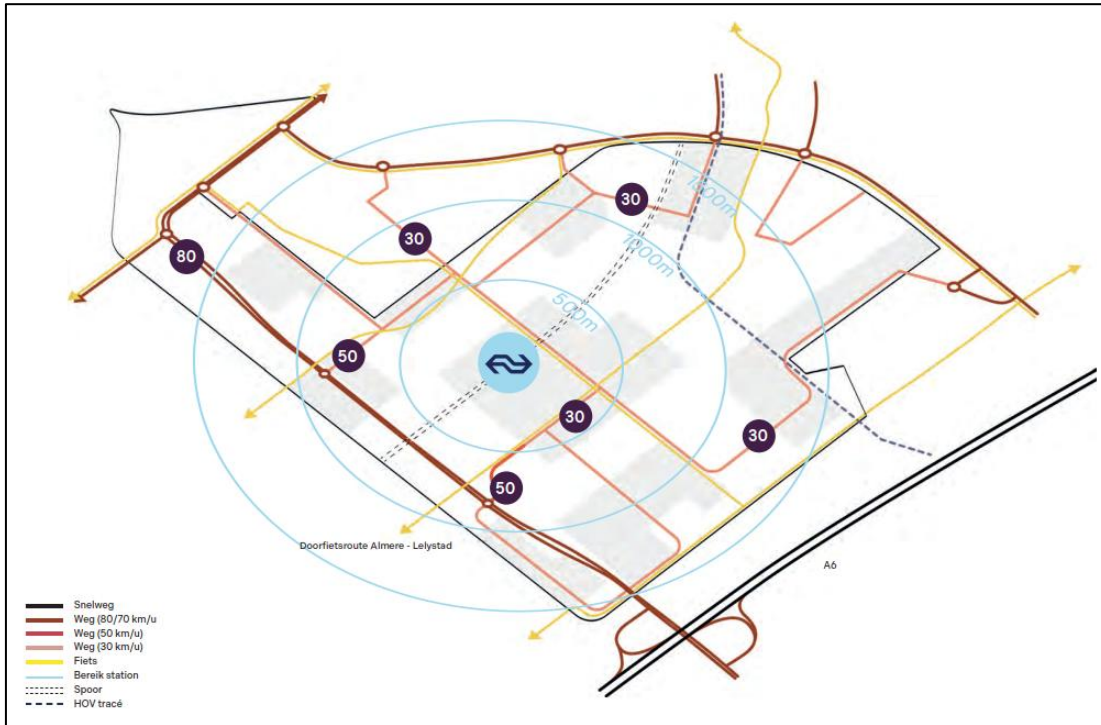
2.2.2 Kenmerken van de omgeving

In de omgeving van Zuiderhage fase 1 liggen diverse woongebieden. Daarnaast zijn ook meerdere niet-woonfuncties aanwezig, waaronder:

- Spoorlijn Lelystad Centraal - Almere (zie figuur 2);
- Rijksweg A6 (zie figuur 2);
- Bedrijventerrein Flevopoort (zie figuur 3);
- Bedrijventerrein Noordersluis (zie figuur 4);
- Natuurgebied Hollandse Hout met recreatieve functies, zoals een zorgboerderij en een paardensportcentrum (zie figuur 5);
- Winkelgebied volumineuze detailhandel, met woonwinkels, bouwmarkten en tuincentrum;
- Justitiële jeugdinstelling Pluyn;
- Penitentiaire inrichting Lelystad.

Binnen buurtschap 6 Valkenstede ligt de bestaande warmtevoorziening (Ennatuurlijk energiecentrale).

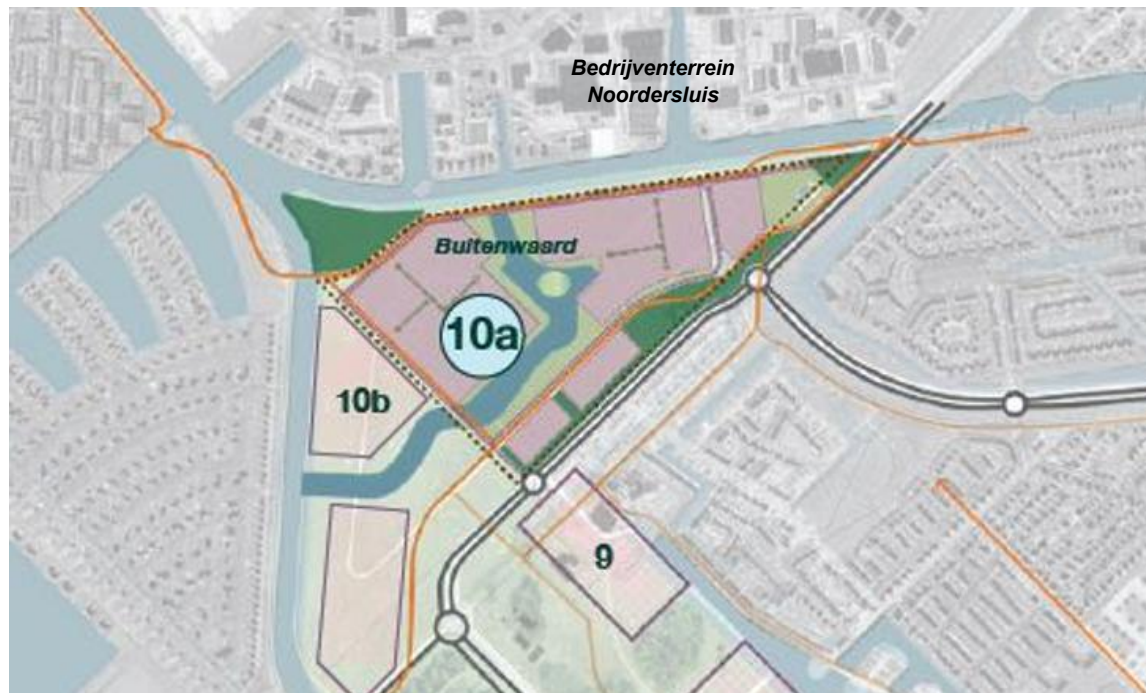
Aan de rand van buurtschap 10a Buitenwaard komt een verdeelstation voor elektriciteit.



Figuur 2: Mobiliteitsstructuur



Figuur 3: Ligging bedrijventerrein Flevopoort, ten zuidoosten van buurtschap 6 Valkenstede



Figuur 4: Ligging bedrijventerrein Noordersluis, ten noorden van buurtschap 10a Buitenwaarde



Figuur 5: Ligging Hollandsehout, ten zuiden en zuidwesten van de buurtschappen Zuiderhage fase 1

2.3 Toetsing

In de bijlage is een uitgebreide tabel opgenomen waarin een overzicht is gegeven van de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van de buurtschappen 6, 7 en 10a. De in de tabel aangegeven richtafstanden zijn gemeten tot de grens van de buurtschappen (blauwe lijn). Met name voor buurtschap 7 Overbeke geldt dat is gemeten tot aan de grens waar woningen zullen worden toegelaten. De bufferzone, het noordelijke deel van dat buurtschap, is buiten beschouwing gelaten. Zie ook figuur 6. Maar ook voor buurtschappen 6 en 10a geldt dat delen waar op dit moment zeker is dat er geen woningen komen, buiten beschouwing gelaten. Het betreft dan de gedeelten van de beoogde parkzone. Voor buurtschap 10a geldt bovendien dat de noordelijke punt niet met woningen zal worden bebouwd.

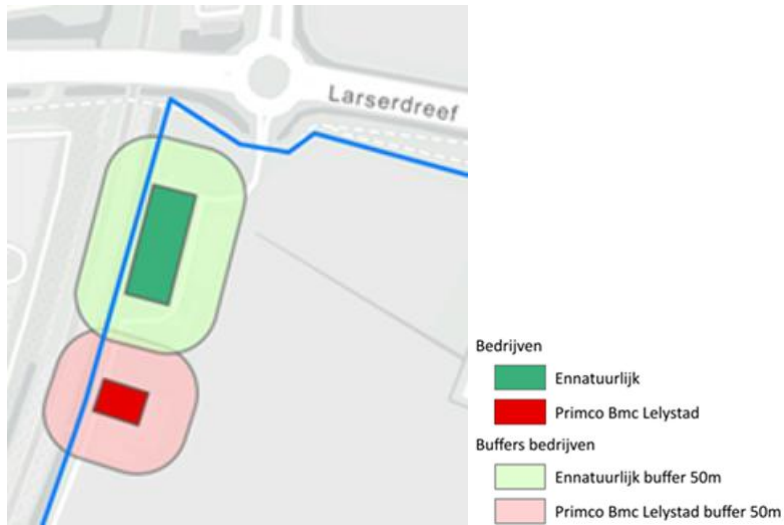


Figuur 6: Locatie buurtschappen 6, 7, en 10a.

2.4 Conclusie

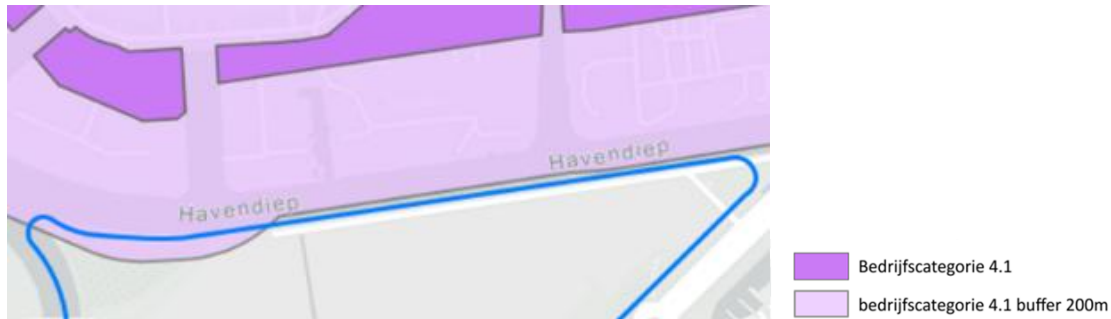
Uit de tabel in de bijlage kan geconcludeerd worden dat vanwege de volgende (bestemde dan wel feitelijk aanwezige) bedrijfsactiviteiten nabij het plangebied niet wordt voldaan aan de richtafstanden behorende bij een rustig woongebied:

- Ennatuurlijk Energiecentrale Warande, aan de Larserdreef 310 en 308 te Lelystad. Deze energiecentrale grenst direct aan buurtschap 6. Er moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 50 meter tot gemengd woongebied (buurtschap 6). Dit moet in de planregels worden gewaarborgd. Zie figuur 7.
- Primco Bmc Lelystad Biomassacentrale aan de Larsendreef 306 te Lelystad. Deze biomassacentrale grenst direct aan buurtschap 6. Er moet rekening te worden gehouden met een richtafstand van 50 meter tot gemengd woongebied (buurtschap 6). Dit moet in de planregels worden gewaarborgd. Zie figuur 7.



Figuur 7: Richtafstanden Ennatuurlijk en Primco Bmc

- Bedrijventerrein Noordersluis, betreffende de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1”. De richtafstand van 200 meter behorend bij die aanduiding valt voor een klein deel samen met buurtschap 10a (rustig woongebied). In de planregels moeten woonfuncties binnen dat deel worden uitgesloten dan wel moet een vergunningplicht met nadere onderzoeksverplichting worden opgenomen. Zie figuur 8.



Figuur 8: Richtafstand van 200 m bij bedrijfs categorie 4.1

3 Milieuzonering nieuwe bedrijven binnen de buurtschappen

Uitgangspunt: milieuzoneringsregeling wordt gebaseerd op de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering. Zie: [Handreiking Activiteiten en milieuzonering](#)

Echter: deze regeling, voor zover het gaat om stellen van waarden op afstanden, gedifferentieerd naar zones, is in hoofdzaak bedoeld voor nieuwe (en eventueel bestaande) bedrijventerreinen.

Voor fase 1 van Zuiderhage moeten we daarom kijken naar hoofdstuk 8 van de handreiking:

Funciemenging binnen gemengd gebied met wonen.

Bedenk daarbij wel dat het ene gemengde gebied met wonen het andere niet is. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven zijn er alleen al in fase 1 Zuiderhage meer 'smaken' van gemengd gebied aanwezig:

- Buurtschap 6 Valkenstede: stevig gemengd gebied met woningen, maatschappelijke en commerciële functies, alsmede kavels voor bedrijven en (mogelijk) een school;
- Buurtschap 7 Overbeke: hoofdzakelijk rustige woonwijk met maatschappelijke en commerciële functies, en een bufferzone voor sportvelden en (mogelijk) een school;
- Buurtschap 10a Buitenwaard: rustige woonwijk, met (nagenoeg) geen andere gebouwde functies.

Dat betekent dat we die buurtschappen gedifferentieerd moeten behandelen.

Zeker voor buurtschap 6 Valkenstede is het belangrijk om alleen activiteiten toe te staan die mengbaar zijn met wonen. Het servicedocument bij de nieuwe VNG-handreiking (daarin opgenomen als Bijlage 5, Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur) geeft indicaties welke activiteiten passend zijn. Let wel, het is niet deze bedoeling deze lijst op te nemen in het omgevingsplan, daar is deze niet voor bedoeld. Wel is het de bedoeling om bedrijfsactiviteiten toe te staan aan de hand van enkele kenmerken van activiteiten, zoals: kleinschaligheid, activiteiten hoofdzakelijk in pandig en overdag, beperkte verkeersaantrekkende werking, beperkt laden en lossen overdag en niet geurhinderlijk.

Voor buurtschap 6 Valkenstede geldt overigens dat beide bestaande energiebedrijven in dit plan over te nemen conform de bestemde c.q. vergunde situatie. Voor wat betreft de afstand tot milieugevoelige functies (waaronder wonen) moet worden gewaarborgd dat deze functies voldoende afstand houden tot deze nutsbedrijven. Een afstand van tenminste 50 m tussen de terreingrens nutsbedrijven (het hek) en de erfrens van milieugevoelige functies is in principe voldoende. In deze zone kunnen dan alleen niet-milieugevoelige functies komen zoals bedrijven, kantoren, niet-gevoelige maatschappelijke functies, wegen, groen, water enz.

Voor de buurtschappen 7 Overbeke en 10a Buitenwaard geldt vooral dat reguliere bedrijfsactiviteiten moeten worden uitgesloten en dat afgebakend moet worden geregeld welke maatschappelijk en commerciële functies hier passend zijn en dus worden toegestaan. Dat kan door de activiteiten concreet te benoemen en/of dit via begripsbepalingen af te bakenen. Gelet op de beperkte metrages lijkt een dergelijke inperking voldoende te zijn. Wellicht dat voor detailhandel en horeca, voor zover dit zou moeten worden toegelaten, specifiekere te zijn in wat wel en niet gewenst is (bijvoorbeeld alleen lichte horeca, gebaseerd op de horeca-categorie-indeling).

Bijlage: Overzicht bedrijfsactiviteiten en (richt)afstanden tot plangebied

Adres	Omschrijving aanwezige bedrijven dan wel bestemming	Milieucategorie (ten hoogste)	Richtafstand tot rustig woongebied (m)	Richtafstand tot gemengd woongebied (m)	Afstand tot milieugevoelige functie (wonen) in plangebied (m)	Overschrijding van de richtafstand?
Bedrijventerrein Flevopoort	Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 530 m. Afstand tot buurtschap 7: 1,23 km. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee
Bedrijventerrein Flevopoort	Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2	3.2	100	50	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 530 m. Afstand tot buurtschap 7: 1,16 km. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee
Bedrijventerrein Flevopoort	Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1	4.1	200	100	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 800 m. Afstand tot buurtschap 7: 1,42 km. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee
Larserdreef 698	Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen (incl. LPG > 1.000 m ³ /jr)	4.1	200	100	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 970 m. Afstand tot buurtschap 7: 1,73 km. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee
Torenvalkweg 6	Akkerbouwbedrijf	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 30 m. Afstand tot buurtschap 7: 800 m. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee
Justitiële jeugdinstelling Pluryn Bosvalkweg 1	Maatschappelijk - Justitieel Activiteit niet genoemd in bedrijvenlijst, richtafstand voor verpleeghuis toegepast.	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 35 m. Afstand tot buurtschap 7: 650 m. Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee

Palazzo Lelystad (Zuiderpoort)	Volumineuze detailhandel	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 70 m Buurtschappen 7 en 10a liggen te ver weg. 	Nee
Diverse bedrijven Ketelmeerstraat	Bestemming 'Bedrijventerrein – 2'	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 340 m Buurtschappen 7 en 10a liggen te ver weg. 	Nee
Ketelmeerstraat 220	Verkooppunt motobrandstoffen met lpg	4.1	200	100	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 780 m Buurtschappen 7 en 10a liggen te ver weg. 	Nee
PI Lelystad Larserdreef 300	Maatschappelijk – Justitieel Activiteit niet genoemd in bedrijvenlijst, richtafstand voor brandweerkazerne en sportvelden toegepast. NB: toekomstige helikopter-landingsplaats wordt afzonderlijk beoordeeld in het omgevingsplan.	3.1	50	30	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 100 m Afstand tot buurtschap 7: 330 m Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Nee (*)
Larserdreef 310 en 308	Ennatuurlijk Energiecentrale Warande	3.2	100	50	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 0 meter Afstand tot buurtschap 7: 680 m Buurtschap 10a ligt te ver weg. 	Ja (centrale ligt binnen buurtschap 6)
Larsendreef 306	Primco Bmc Lelystad Biomassacentrale	3.2	100	50	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 6: 0 meter Afstand tot buurtschap 7: 550 m Buurtschappen 8 en 10a liggen te ver weg. 	Ja (centrale ligt binnen buurtschap 6)
Ranonkellaan 3	Supermarkt, apotheek	1	10	0	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 120 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee

Buizerdweg 27	OBS de Triangel (basisschool)	2	30	10	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 110 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Buizerdweg 33	Veehouderij	3.2	100	50	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 111 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Uilenweg 1	Manege binnen bestemming 'Recreatie – A' (Paardensportcentrum, pensionstal)	3.1	50	30	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 200 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Bedrijventerrein Noordersluis	Aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".	3.1	50	30	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 50 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Bedrijventerrein Noordersluis	Aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".	3.2	100	50	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 100 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Bedrijventerrein Noordersluis	Aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1".	4.1	200	100	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 195 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Ja, klein deel van buurtschap 10a binnen 200 m)
Bedrijventerrein Noordersluis	Aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2"	4.2	300	200	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 320 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee
Vaartweg 131 Lelystad	Betonwarenfabriek (functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-betonwarenfabriek)	4.1	200	100	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot buurtschap 10a: 400 m Buurtschappen 6 en 7 liggen te ver weg. 	Nee

(*) Opmerking: afstanden tot buurtschap 7 zijn gemeten tot het gedeelte waar woningbouw wordt toegestaan, **dus exclusief bufferzone, waarin milieugevoelige functies niet rechtstreeks worden toegelaten.**