

Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden-Roots

Het gemeenteraad van Gemeente Lelystad

Overwegende dat:

- voor het te ontwikkelen nieuwe woongebied 'Campusgebied Midden-Roots' een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is;
- waarvan op 28 november 2024 een 'kennisgeving voornemen omgevingsplanwijziging Campusgebied Midden - Roots' is gedaan.
- het ontwerp van de wijziging tussen 14 augustus 2025 en 24 september ter inzage heeft gelegen met als titel 'Ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Campusgebied Midden -Roots';
- tijdens deze periode er geen zienswijzen zijn ingediend;
- er ten opzichte van de ontwerp wijziging nog enkele ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, welke in bijlage I. bij dit besluit staan uitgeschreven;
- met dit besluit binnen het wijzigingsgebied de oude ruimtelijke plannen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervallen uit het Digitale Stelsel Omgevingswet door toepassing van de Pons;

besluit om de regels, opgenomen in bijlage A, als onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Lelystad vast te stellen.

Artikel I

Het "Omgevingsplan gemeente Lelystad" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

De ruimtelijke plannen, zoals aangegeven in de Motivering bij dit besluit, te laten vervallen ter plaatse van deze wijziging, behorende bij de locatie van de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0995/2025/a39b9e49bf4346a5b801231f6a593c4e/nld@2025-12-18;15563859 .

Artikel III

Dit besluit treedt in werking per 03-02-2026.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 16-12-2025

De Griffier
L.A. Wieringa

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na afdeling 3.2 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 3.3 gereserveerd

Artikel 3.33 gereserveerd

gereserveerd

B

Afdeling 3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 3.3 Gereserveerd voor projecten

Artikel 3.33 gereserveerd

gereserveerd
[Vervallen]

C

Na afdeling 3.3 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 3.4 gereserveerd

Artikel 3.34 gereserveerd

gereserveerd

Afdeling 3.5 Campusgebied Midden - Roots

Paragraaf 3.5.1 Gebruik van gronden bouwwerken

Subparagraaf 3.5.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.35 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over activiteiten rond het gebruik en gebruiksfuncties van gronden en bouwwerken.
2. Deze paragraaf gaat over:
 - a. regels bij gebruiksfuncties, als opgenomen in paragraaf 3.5.1.2;
 - b. aan gebruiksfuncties gerelateerde activiteiten, als opgenomen in paragraaf 3.5.1.3;
 - c. regels over gebruik van de openbare buitenruimte, als opgenomen in paragraaf 3.5.1.4.

Subparagraaf 3.5.1.2 Gebruiksfuncties van gronden en bouwwerken, regels over gebruik

Subsubparagraaf 3.5.1.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.36 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf gaat over gebruiksactiviteiten voor functies.
2. Deze subparagraaf gaat over de volgende gebruiksactiviteiten:

- a. woonactiviteiten, als opgenomen in subsubparagraaf 3.5.1.2.2; en
- b. maatschappelijke activiteiten, als opgenomen in subsubparagraaf 3.5.1.2.3.

Artikel 3.37 Strijdig gebruik

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een in deze paragraaf aan een locatie gegeven gebruiksfunctie en de daarop betrekking hebbende regels.
2. Tot een gebruik dat in overeenstemming is met een aan een locatie gegeven gebruiksfunctie, bedoeld in het eerste lid, behoort in ieder geval het gebruik van de openbare buitenruimte, zoals bedoeld in artikel 3.58

Artikel 3.38 Oogmerk gebruiksactiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het voorkomen van hinder en overlast; en
- c. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 3.39 Algemene regel gebruik bijbehorend bouwwerk

1. Binnen het werkingsgebied van gebruiksactiviteiten, zoals opgenomen in deze paragraaf, worden bijbehorende bouwwerken die op een afstand van meer dan 4 m van het hoofdgebouw staan, functioneel ondergeschikt gebruikt ten aanzien van het gebruik van het hoofdgebouw.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik van bijbehorende bouwwerken als deze gebruikt worden voor huisvesting in het kader van mantelzorg binnen de functie wonen.

Artikel 3.40 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

Als voor gebruik of het wijzigen van gebruik een omgevingsvergunning vereist is, wordt deze alleen verleend als:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; en
- b. er voldaan wordt aan artikel 3.97, waarbij het bevoegd gezag de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023', of nadien gewijzigd, toepast.

Artikel 3.41 Algemene aanvraagvereisten gebruiksactiviteiten

1. Als voor het gebruik of het wijzigen van gebruik zoals opgenomen in deze paragraaf een omgevingsvergunning vereist is, worden bij de aanvraag de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. gegevens en bescheiden als opgenomen in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling; en
 - b. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.
2. Bij specifieke gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in deze paragraaf kunnen specifieke aanvraagvereisten gelden in aanvulling op of ter vervanging van de aanvraagvereisten in dit artikel.

Subsubparagraaf 3.5.1.2.2 Woonactiviteiten

Artikel 3.42 Toepassingsbereik woonactiviteiten

Deze subsubparagraaf gaat over de activiteit wonen.

Artikel 3.43 Functie wonen

1. Er is een functie Wonen CMR in dit omgevingsplan, bestaande uit Woonlocaties CMR, waarbinnen de activiteit wonen is toegestaan binnen de op locatie geldende regels.
2. De activiteit wonen is toegestaan in een woning, in een hoofgebouw.

Artikel 3.44 Omgevingsnorm maximaal aantal woningen

Op Locaties met een maximaal aantal woningen CMR mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor maximaal het totale aantal woningen dat op locaties met de waarde Maximaal aantal woningen, 840 CMR is aangegeven.

Artikel 3.45 Wonen op locatie

Binnen Wonen, woonhuis CMR zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. het gebruik van de woning als buidelwoning;
- b. het gebruik van de woning voor hospitaverhuur; en
- c. het gebruik van bouwwerken als dierenhok, tot maximaal 12 m² per perceel.

Artikel 3.46 Vergunningplicht wonen

Binnen Wonen, vergunningplicht CMR is het verboden zonder omgevingsvergunning op locatie te wonen.

Artikel 3.47 Beoordelingsregels wonen

Binnen Wonen, beoordelingsregels 2 CMR wordt, in aanvulling op artikel 3.40, een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.46, alleen verleend als de stedenbouwkundige opzet van het gebied gebaseerd is op de beleidsregel 'Beeldregieplan Roots'.

Subsubparagraaf 3.5.1.2.3 Maatschappelijke activiteiten

Artikel 3.48 Functie maatschappelijk

Er is een functie Maatschappelijk CMR in dit omgevingsplan, bestaande uit Maatschappelijke locaties CMR, waarbinnen maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan binnen de op locatie geldende regels.

Artikel 3.49 Maatschappelijk op locatie

1. Binnen Maatschappelijk, plint CMR zijn maatschappelijke activiteiten uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag, met uitzondering van:
 - a. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken; of
 - b. risicovolle milieubelastende activiteiten.
2. Binnen Maatschappelijk, max. 500 m² CMR zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m².

Subparagraaf 3.5.1.3 Functiegerelateerde gebruiksactiviteiten

Subsubparagraaf 3.5.1.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.50 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over gebruiksactiviteiten gerelateerd aan de gebruiksfuncties.

Subsubparagraaf 3.5.1.3.2 Beroep of bedrijf aan huis

Artikel 3.51 Beroep of bedrijf aan huis

1. Binnen de functie Wonen CMR is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits:
 - a. het beroep of bedrijf past binnen de categorieën, zoals opgenomen in het tweede lid;
 - b. het uiterlijk van de woning niet wordt aangetast, waarbij reclame-uitingen een maximale totale oppervlakte van 0,5 m² mogen hebben;

- c. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - d. het beroep of bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning, aan- of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen;
 - e. het beroep of bedrijf in hoofdzaak wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning. Deze bewoner mag zich daarbij laten ondersteunen door maximaal één niet in de woning woonachtige persoon;
 - f. het beroep of bedrijf niet gaat om:
 - 1. horeca;
 - 2. auto- en motorreparatie;
 - 3. milieubelastende activiteiten; of
 - 4. detailhandel
 - g. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen op een perceel gebruikt wordt voor het beroep of bedrijf aan huis, tot:
 - 1. maximaal 100 m² voor een beroep; en
 - 2. maximaal 50 m² voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - h. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn en er geen sprake is van een negatieve invloed op de normale verkeersafwikkeling en parkeerdruk ter plaatse; en
 - i. in het geval van een webwinkel:
 - 1. de ruimte waarin het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend niet verhuurd wordt;
 - 2. er geen verkoop plaatsvindt in de woning
 - 3. goederen elders worden bezorgd
 - 4. goederen niet worden opgehaald bij de woning
2. Onder de activiteit 'beroep of bedrijf aan huis' worden de volgende beroepen en bedrijfsmatige activiteiten begrepen:
- a. Beroepen:
 - 1. uitoefening van (para-)medische beroepen in een individuele praktijk;
 - 2. huisarts;
 - 3. psychiater / psycholoog;
 - 4. fysiotherapeut / bewegingsleer-deskundige;
 - 5. diëtist / voedingsleer-deskundige;
 - 6. mondhygiënist;
 - 7. tandheelkundige;
 - 8. logopedist;
 - 9. dierenarts; of
 - 10. een hiermee gelijk te stellen beroep;
 - 11. Advies- en ontwerpbureaus:
 - 12. reclame-ontwerpbureau;
 - 13. grafisch ontwerpbureau;
 - 14. architect; of
 - 15. een hiermee gelijk te stellen beroep; of
 - 16. (Zakelijke) dienstverlening;
 - 17. notaris;
 - 18. advocaat;
 - 19. accountant;
 - 20. assurantie-/verzekeringstussenpersoon;
 - 21. makelaar;
 - 22. webwinkel, zonder bezoekmogelijkheid; of
 - 23. een hiermee gelijk te stellen beroep;
 - b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 - 1. kledingverstelbedrijf of (maat)kledingmakerij;
 - 2. kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, waaronder: een schoonmaakbedrijf; een schoorsteenveegbedrijf; of een glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf; of
 - 3. reparatiebedrijven voor particulieren, waaronder: schoen-/lederwarenreparatiebedrijf; uurwerkreparatiebedrijf; goud- en zilverwerkreparatiebedrijf; reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen; of reparatie van muziekinstrumenten.

Artikel 3.52 Vergunningplicht afwijken beroep of bedrijf aan huis

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen die niet past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.51.

Subsubparagraaf 3.5.1.3.3 Bed & breakfast

Artikel 3.53 Vergunningplicht bed & breakfast

Binnen B&B, vergunningplicht CMR is het verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken voor een bed & breakfast.

Artikel 3.54 Beoordelingsregels bed & breakfast

1. Binnen B&B, beoordelingsregels 1 CMR wordt, in aanvulling op artikel 3.8, een omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ingericht wordt voor de bed & breakfast;
 - b. de parkeernorm per ruimte voor nachtverblijf één parkeerplaats is, die:
 - c. aanwezig is op het eigen terrein rondom de woning; of
 - d. in de directe omgeving te vinden is, nadat uit parkeeronderzoek is gebleken dat de benodigde parkeerruimte beschikbaar is voor de bezoekers van de bed & breakfast;
 - e. het uiterlijk van de woning niet wordt aangetast, waarbij reclamemateriaal een oppervlakte van maximaal 0,5 m² heeft; en
 - f. de bed & breakfast door in ieder geval één bewoner van de woning wordt uitgeoefend.
2. Binnen B&B, aanvullende beoordelingsregels 1 CMR wordt, in aanvulling op het eerste lid, een omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. de bed & breakfast maximaal 8 slaappleatsen heeft in maximaal vier van elkaar afgescheiden ruimten bedoeld voor nachtverblijf; en
 - b. deze ruimten deel uit maken van het hoofdgebouw, aanbouw of aangebouwde bijgebouw.

Subsubparagraaf 3.5.1.3.4 Kamerbewoning

Artikel 3.55 Vergunningplicht kamerbewoning

Binnen de functie Wonen CMR is het verboden zonder omgevingsvergunning (een deel van) een woning voor kamerbewoning in gebruik te geven.

Artikel 3.56 Beoordelingsregels kamerbewoning

Een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.55, wordt, in aanvulling op artikel 3.40, alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de beleidsregel kamerverhuur bijzondere woonvormen, of nadien gewijzigd;
- b. het gaat om kamerbewoning als bijzondere woonvorm; en
- c. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 3.57 Aanvraagvereisten kamerbewoning

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor kamerbewoning worden, in aanvulling op artikel 3.41, eerste lid, gegevens en bescheiden verstrekt zoals opgenomen in artikel 3 van de Beleidsregel Kamerverhuur bijzondere woonvormen, of nadien gewijzigd.

Subparagraaf 3.5.1.4 Gebruik openbare buitenruimte

Subsubparagraaf 3.5.1.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.58 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over activiteiten in de openbare buitenruimte.

Artikel 3.59 Oogmerken

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- b. het voorkomen van hinder en overlast; en
- c. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 3.60 Activiteiten openbare ruimte

In de openbare buitenruimte zijn in ieder geval de volgende activiteiten toegestaan:

- a. het gebruik van gronden voor natuur, water en groenvoorzieningen;
- b. het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen en verkeersdoeleinden;
- c. het gebruik van gronden voor sport-, spel- en speelactiviteiten.

Subsubparagraaf 3.5.1.4.2 Locatiegebonden bepalingen

Artikel 3.61 Hoofdontsluitingen op locatie

Binnen Verkeer, ontsluiting CMR zijn in totaal drie aansluitingen op de Middendreef en de Zuigerplasdreef ten behoeve van de ontsluiting voor motorvoertuigen toegestaan.

Paragraaf 3.5.2 Bouwen

Subparagraaf 3.5.2.1 Algemene bepalingen

Subsubparagraaf 3.5.2.1.1 Inleidende bepalingen

Artikel 3.62 Toepassingsbereik

Dit paragraaf gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk.

Artikel 3.63 Oogmerken

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
- b. het voorkomen en beperken van hinder;
- c. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. het beschermen van cultureel erfgoed;
- e. het beschermen van de gezondheid; en
- f. het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 3.64 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Subsubparagraaf 3.5.2.1.2 Algemene vergunningplicht

Artikel 3.65 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de regels zoals gesteld in paragraaf 3.5.2 over de bouwactiviteit;
- b. de geluidswaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is, waarbij het bevoegd gezag dit beoordeelt op basis van het geluidsbeleid van gemeente Lelystad;
- c. aan of in dat bouwwerk, dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk, wordt voorzien in ruimte om te laden of te lossen van goederen, als het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan die ruimte;
- d. voldaan wordt aan artikel 3.97, waarbij het bevoegd gezag de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023', of nadien gewijzigd, toepast;
- e. In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in sub a. t/m d., wordt een omgevingsvergunning bij specifieke bepalingen alleen verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de milieusituatie; en
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. bij de specifieke bouwactiviteiten zoals uiteengezet in paragraaf 3.5.2 kunnen specifieke beoordelingsregels gelden in aanvulling op of ter vervanging van de beoordelingsregels in dit artikel;
- g. het bepaalde in sub d., geldt niet;

1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien; en
3. als het voldoen aan dit vereiste door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- h. voor wat betreft het uiterlijk van bouwwerken voldaan wordt aan de ruimtelijke ontwerpprincipes en spelregels van de beleidsregel 'Beeldregieplan Roots'.

Artikel 3.66 Aanvraagvereisten bouwen van een bouwwerk

1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. gegevens en bescheiden zoals opgenomen in artikel 22.34;
 - b. gegevens en bescheiden als opgenomen in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling; en
 - c. indien van toepassing, de gegevens en bescheiden zoals opgenomen in artikel 1.5 van het tijdelijke regelingdeel bij dit omgevingsplan genaamd 'Vorbereidingsbesluit bodem gemeente Lelystad'; en
 - d. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.
2. Bij de specifieke bouwactiviteiten zoals uiteengezet in deze paragraaf kunnen specifieke aanvraagvereisten gelden in aanvulling op de aanvraagvereisten in dit artikel.

Subsubparagraaf 3.5.2.1.3 Omgevingsnormen

Artikel 3.67 Omgevingsnormen maximale bebouwing

Op Locaties waar een bebouwingspercentage geldt CMR mag het bebouwingspercentage in procenten (%) maximaal de met Maximaal bebouwingspercentage, 50% CMR aangegeven waarde zijn.

Subparagraaf 3.5.2.2 Gebouw bouwen

Subsubparagraaf 3.5.2.2.1 Gebouw bouwen, in stand houden of gebruiken

Artikel 3.68 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een gebouw, al dan niet als hoofdgebouw.
2. Deze subparagraaf gaat niet over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.69 Algemene bouwregel

1. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het verboden een gebouw te bouwen buiten een Bouwvlak CMR.
2. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, en in afwijking van het eerste lid, gebouwen op locatie maximaal 1,5 m buiten het Bouwvlak CMR worden gebouwd, mits het gaat om:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 - d. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; of
 - e. een hiermee gelijk te stellen ondergeschikt onderdeel van gebouwen.

Artikel 3.70 Omgevingsnorm bouwhoogte

1. Op Locaties met een maximale bouwhoogte CMR mag de bouwhoogte maximaal de met Maximale bouwhoogte, 32 meter CMR of Maximale bouwhoogte, 71 meter CMR aangegeven waarde zijn.
2. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, en in afwijking van de bouwhoogte zoals aangegeven op grond van het

eerste lid, mogelijk om op locatie de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, te vergroten, mits:

- a. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het Bouwvlak CMR is; en
- b. de bouwhoogte van de vergroting maximaal 2,5 m is.

Artikel 3.71 Bouwregels parkeervoorzieningen

Binnen Gebouw bouwen, parkeervoorzieningen CMR mag op locatie een parkeervoorziening worden gebouwd.

Subparagraaf 3.5.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Subsubparagraaf 3.5.2.3.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen bij een woonhuis

Artikel 3.72 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het bouwen, in stand houden of gebruiken van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij een woonhuis.

Artikel 3.73 Algemene bouwregels

1. Bijbehorende bouwwerken binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots moeten voldoen aan de volgende eisen:
 - a. een bijbehorend bouwwerk heeft een bouwhoogte van maximaal 5 m;
 - b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,5 m zijn;
 - c. een bijbehorend bouwwerk wordt niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw:
 1. maximaal 50 m² zijn, als de oppervlakte van een bouwperceel 500 m² of minder is; of
 2. maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot maximaal 100 m² zijn, als de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 500 m² is;
 - e. een aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw dat gesitueerd wordt aan de zijgevel van het hoofdgebouw, heeft een hoogte van maximaal 1 m minder dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 - f. voor zover een aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw gelegen in het achtererfgebied op een afstand van maximaal 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt gesitueerd:
 1. wordt het gebouwd met een plat dak, tenzij deze tegen de zijgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd; en
 2. is de bouwhoogte niet hoger dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een maximale hoogte zoals opgenomen in sub a; en
 - g. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan;
 - h. een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied is niet toegestaan;
2. In afwijking van het eerste lid, onder d, en met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, mag binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal 80 m², mits:
3. Met toepassing van artikel 3.65, tweede lid kan afgeweken worden van het eerste lid.

Subsubparagraaf 3.5.2.3.2 Bijbehorend bouwwerk bouwen bij een woongebouw

Artikel 3.74 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het bouwen, in stand houden of gebruiken van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij een woongebouw.

Artikel 3.75 Algemene bouwregels

1. Bijbehorende bouwwerken binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots moeten voldoen aan de volgende eisen:
 - a. een bijbehorend bouwwerk heeft een bouwhoogte van maximaal 3,5 m; en

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woongebouw maximaal 50 m² zijn.

- 2. Met toepassing van artikel 3.65, tweede lid kan afgeweken worden van het eerste lid.

Subparagraaf 3.5.2.4 Bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen

Subsubparagraaf 3.5.2.4.1 Algemene regels over bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen

Artikel 3.76 Toepassingsbereik

- 1. Deze subparagraaf gaat over het bouwen, in stand houden of gebruiken van bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- 2. Onder bouwwerken, geen gebouw zijnde, vallen onder andere de volgende activiteiten:
 - a. afscheiding tussen balkons of dakterrassen bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - b. antenne-installatie bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - c. bouwwerk voor agrarische bedrijfsvoering bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - d. buisleiding bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - e. constructie voor overbruggen van terrein hoogteverschil bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - f. erf- of perceelafscheiding bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - g. vlaggenmast bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - h. sport- of speeltoestel bouwen, in stand houden of gebruiken; en
 - i. tuinmeubilair bouwen, in stand houden of gebruiken; en
 - j. vijver bouwen, in stand houden of gebruiken.

Artikel 3.77 Algemene bouwregels

- 1. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m, tenzij:
 - a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is zoals opgenomen in sub-subparagraaf 3.5.2.4.2 of 3.5.2.4.3;
 - b. voor een specifieke activiteit op locatie een andere bouwhoogte is opgenomen; of
 - c. in 3.5.2.4.1 een andere bouwhoogte is opgenomen en sub a. en b. niet van toepassing zijn.
- 2. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen per bouwperceel bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 2 m².
- 3. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, toegestaan om de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, als opgenomen in deze paragraaf, te vergroten met maximaal 20%.
- 4. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, toegestaan om de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, als opgenomen in deze paragraaf, te vergroten tot een maximale bouwhoogte van 30 m, mits het gaat om kunstwerken of zend-, ontvang- of sirenemasten.

Subsubparagraaf 3.5.2.4.2 Erf- of perceelafscheiding bouwen, in stand houden of gebruiken

Artikel 3.78 Toepassingsbereik

- 1. Deze subsubparagraaf gaat over het bouwen, in stand houden of gebruiken van erf- of perceelafscheidingen hoger dan 1 m.
- 2. Deze subsubparagraaf gaat niet over het plaatsen, in stand houden of gebruiken van niet gebouwde afscheidingen, zoals hagen of heggen.

Artikel 3.79 Algemene bouwregels

- 1. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots wordt een erf- en perceelafscheiding niet hoger dan 1 m gebouwd.

2. Met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, mag worden afgeweken van het eerste lid.

Subsubparagraaf 3.5.2.4.3 Palen of masten bouwen, in stand houden of gebruiken

Artikel 3.80 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over de volgende activiteiten:

- a. palen en masten bouwen, in stand houden of gebruiken; en
- b. vlaggenmast bouwen, in stand houden of gebruiken.

Artikel 3.81 Algemene bouwregel

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen palen en (vlaggen)masten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 m.

Artikel 3.82 Algemene bouwregel

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen vlaggenmasten worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 m.

Subparagraaf 3.5.2.5 Bouwwerk voor infrastructurele of openbare voorziening bouwen, in stand houden of gebruiken

Subsubparagraaf 3.5.2.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.83 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over bouwactiviteiten voor bouwwerken voor infrastructurele of openbare voorzieningen.

Artikel 3.84 Verbod bouwen of opschalen van windturbines

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het verboden om nieuwe windmolens te realiseren of bestaande windmolens op te schalen.

Artikel 3.85 Beoordelingsregels bouwen nutsvoorziening

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, nutsvoorzieningen in de openbare buitenruimte gebouwd worden, mits voldaan wordt aan de volgende vereisten:

- a. de nutsvoorziening is niet hoger dan 5 m; en
- b. de nutsvoorziening heeft een maximale oppervlakte van 50 m².

Subparagraaf 3.5.2.6 Ander bouwwerk bouwen, in stand houden of gebruiken

Artikel 3.86 Bouwregels kunstobjecten

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen, met toepassing van artikel 3.65, tweede lid, kunstobjecten worden gebouwd, mits deze kunstobjecten bijdragen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.

Paragraaf 3.5.3 Geluid

Artikel 3.87 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing ten behoeve van een geluidgevoelige functie.

Artikel 3.88 Vergunningsplicht omgevingsplanactiviteit geluidgevoelige functie

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het verboden zonder omgevingsvergunning een geluidgevoelige functie toe te voegen.

Artikel 3.89 Geluidgevoelige functie is aanvaardbaar wanneer wordt voldaan aan de standaardwaarde

1. Van een aanvaardbaar geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw is in elk geval sprake als het geluid op de gevel niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in artikel 3.89, tabel 1.

Artikel 3.60 tabel 1: Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per bronsoort

<u>Geluidbronsoort</u>	<u>Standaardwaarde</u>
<u>Provinciale wegen en rijkswegen</u>	50 L_{den}
<u>Gemeentewegen en waterschapswegen</u>	53 L_{den}
<u>Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen</u>	55 L_{den}
<u>Industrieterreinen</u>	50 L_{den}
	40 L_{night}

2. Artikel 5.78t, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is van overeenkomstige toepassing.
3. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in artikel 3.58 tabel 1 gelezen voor « L_{den} »: » L_{de} ».
4. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{night} niet; en
 - b. wordt in tabel 3.57 gelezen voor « L_{den} »: « L_{day} ».

Artikel 3.90 Overschrijding van de standaardwaarde

1. Wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel 3.89 bedoelde standaardwaarde kan het geluid aanvaardbaar zijn als:
 - a. geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
 - b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
 - c. het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 3.90 tabel 1.

Artikel 3.61, tabel 1: Grenswaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per bronsoort

<u>Geluidbronsoort</u>	<u>Grenswaarde</u>
<u>Provinciale wegen en rijkswegen</u>	60 L_{den}
<u>Gemeentewegen en waterschapswegen</u>	70 L_{den}
<u>Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen</u>	65 L_{den}
<u>Industrieterreinen</u>	55 L_{den}
	45 L_{night}

2. Geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in het eerste lid worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
3. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in 3.88, betrekking heeft op een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan, en geluidbeperkende maatregelen om aan de standaardwaarden te voldoen, gelet op het bepaalde in het tweede lid niet doelmatig of bezwaarlijk zijn, is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting als elke afzonderlijke woning beschikt over een geluidluwe gevel waarop ten hoogste de standaardwaarde, bedoeld in artikel 3.89, is berekend.
4. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.88, betrekking heeft op een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan, en geluidbeperkende maatregelen om aan de standaardwaarden te voldoen gelet op het bepaalde in het tweede lid niet doelmatig of bezwaarlijk zijn en niet elke afzonderlijke woning beschikt over een geluidluwe gevel waarop ten hoogste de standaardwaarde, bedoeld in artikel 3.89, is berekend, kan sprake zijn van een aanvaardbare geluidbelasting als:
 - a. elke afzonderlijke woning beschikt over een bijna-geluidluwe gevel; en
 - b. zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen.
5. Artikel 5.78u, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving is van overeenkomstige toepassing
6. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{nicht} niet; en
 - b. wordt in artikel 3.89, tabel 1 gelezen voor «L_{den}»: »L_{de}».
7. Voor een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21, eerste lid, onder b of d, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan het gebruik in de avondperiode en de nachtperiode in het omgevingsplan is uitgesloten:
 - a. gelden de waarden in L_{nicht} niet; en
 - b. wordt in artikel 3.89, tabel 1 gelezen voor «L_{den}»: «L_{day}».

Artikel 3.91 Belang van een geluidluwe gevel

Bij de toepassing van artikel 3.90 wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

Artikel 3.92 Belang van een geluidluwe buitenruimte

Bij de toepassing van artikel 3.90 wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe buitenruimte betrokken.

Artikel 3.93 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

1. Bij de toepassing van artikel 3.90 wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld.
2. Bij het bepalen van het gecumuleerde geluid wordt in ieder geval betrokken:
 - a. voor een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein: het geluid door die geluidbronsoort;
 - b. voor een geluidgevoelig gebouw binnen de 48 L_{den} geluidcontour of, voor zover de geldende geluidcontouren in Kosteneenheden zijn uitgedrukt, binnen de 20 Kosteneenheden geluidcontour van een luchthaven waarvoor op grond van de Wet luchtvaart een luchthavenindelingbesluit, een luchthavenbesluit of een besluit beperkingengebied buitenlandse luchthaven is vereist: het geluid door luchtvaart;
 - c. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een windturbine of een windpark op een industrieterrein hoger is dan 43 L_{den}: het geluid door die windturbine of dat windpark;

- d. voor een geluidgevoelig gebouw waarop het geluid door een civiele buitenschietsbaan, een militaire buitenschietsbaan of een militair springterrein op een industrieterrein hoger is dan 50 BS, dan: het geluid door die buitenschietsbaan of dat springterrein.

3. Op het bepalen van het gecumuleerde geluid zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Artikel 3.94 Bepalen gezamenlijk geluid

Bij de toepassing van artikel 3.90 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.88, vastgelegd

Artikel 3.95 Vergunningvoorschriften

1. Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.88, worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het voorkomen van onaanvaardbare geluidhinder;
2. Voor zover de in het eerste lid bedoelde voorschriften betrekking hebben op het nemen van bouwkundige maatregelen, waarvoor op grond van paragraaf 3.5.2 een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken geldt, dan is paragraaf 3.5.2 op het verrichten van die omgevingsplanactiviteit bouwwerken onverkort van toepassing.

Artikel 3.96 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 3.88, wordt een rapport verstrekt:

- a. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt;
- b. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde, inzicht wordt gegeven in de maatregelen die worden genomen met het oog op de bescherming van de gezondheid.

Paragraaf 3.5.4 Verkeer en parkeren

Subparagraaf 3.5.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.97 Voldoende parkeergelegenheid

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het op locatie slechts toegestaan te bouwen, gronden te gebruiken of het gebruik van gronden te wijzigen, als er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, voor zover het bouwen, gebruiken of wijzigen van het gebruik gepaard gaat met een toename van de ruimtelijke impact vanwege het parkeren.

Artikel 3.98 Maatwerkvoorschriften

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots kan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften stellen aan de situering van parkeergelegenheid en laad- en losruimte, als dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur of bereikbaarheid voor een gebouw, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Paragraaf 3.5.5 Water

Subparagraaf 3.5.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.99 Algemene regels over water

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots is het verboden om activiteiten te verrichten die afbreuk kunnen doen aan de waterhuishouding zonder schriftelijke toestemming van de waterbeheerder.

D

Artikel 6.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.2 gereserveerd

gereserveerd
[Vervallen]

E

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

<i>aanbouw, diepte 4 m achter bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/bbd5be4b00b5442f9d12d7c3d2201f83/nld@2025-06-05;05522335
<i>aanbouw, goothoogte 3,5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fac9d85a74b14780a97e40f492ff9598/nld@2025-06-05;05522335
<i>aanbouw, plat dak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/809e510a88d04c4d816c3e9428021e56/nld@2025-06-05;05522335
<i>aanbouw, plat dak, tenzij 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1d137444becf4073b95830c6db6506af/nld@2025-06-05;05522335
<i>aanbouw, plat dak, tenzij 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/680ac7a1d60e450ab97a17e90ff980e9/nld@2025-06-05;05522335
<i>aanbouw, plat dak, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/30a88b549fec4865ba3d4ec669f555ce/nld@2025-06-05;05522335
<i>afwijking goothoogte, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/76278604805c4d7f969a81219e412491/nld@2025-06-05;05522335
<i>archeologie, aanvraagvereisten</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/739550d3040549d69f8d7496991be168/nld@2025-06-05;05522335
<i>archeologie, beoordelingsregels</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/06af7321fad047d49f65e82ab4a6152a/nld@2025-06-05;05522335
<i>archeologie, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/6082385deb0f4664a708ad64bfbf9409/nld@2025-06-05;05522335
<i>archeologie, voorschriften vergunning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c811d3d6e0044c13a9cb5fe7b89797ba/nld@2025-06-05;05522335
<i>b&b, aanvullende beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/31a22d460bcc4bfc6a7ac4e66b67d5/nld@2025-06-05;05522335
<u>B&B, aanvullende beoordelingsregels 1 CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c1a90b896b46412d8a29929aaf006b29/nld@2025-12-18;15563859
<i>b&b, aanvullende beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/089de4a4da7c4be1b4f21efc53dc57a/nld@2025-06-05;05522335
<i>b&b, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/188416c1c7874d388d2418e786883d2e/nld@2025-06-05;05522335
<u>B&B, beoordelingsregels 1 CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6ed5f08b132e47e6a737b5d1cf4a98a9/nld@2025-12-18;15563859

<i>b&b, beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/94dd99537cf44b8a84de70e5ae21fd67/nld@2025-06-05;05522335
<i>b&b, toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1c6ae8a634844e279c33969d3d61bd69/nld@2025-06-05;05522335
<i>b&b, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/29b93ee9210d4115aee1914fabdf874e/nld@2025-06-05;05522335
<u>B&B, vergunningplicht CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/4b2bc8b458a44732b94cabeca6749d3/nld@2025-12-18;15563859</u>
<i>bebouwde kom</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b5c539e963d14d2f9c6a4d19c6f656f3/nld@2025-10-29;08114054
<i>bebouwingscontour houtkap</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/7a087097101d492888d8434e108cd583/nld@2025-10-29;08114054
<i>bebouwingscontour jacht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5e945ad9d05a4e57be40edb2e086b334/nld@2025-10-29;08114054
<i>bebouwingscontour, houtkap</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c160d8adf-af54e19a01a514bd32da177/nld@2025-10-29;08114054
<i>bebouwingscontour, jacht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/eeadd1d1304f484f8182195e2cce3c04/nld@2025-10-29;08114054
<i>bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0a436e0f626246db8837577e9a5c38b5/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, beperkte milieu-impact</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/5f4718966bcd4665b258ad1677ca8fbf/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, kantoor max. 30% BVO</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/7536c8cce8cc460ab5ec11ca6584fe0d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, opslagterrein</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e1e2e0cd588448c4a0d1dc897112c1bb/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, stil en veilig</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/47021cc35c42457bb6140f8b137ce275/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, verbod vuurwerkbedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/0432679422bc4379bd0a3288d333e25d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfslocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/986ddacc1a8149f2a0a1b9971d9f7e4a/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfsmatige recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e8500793c4ec489496244593f0f7c09d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfsmatige recreatie, max. 1500 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1eb5a6f345c5454fb98f559ac478a127/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfswoning, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6780c908b1984dc291f33c38a53fc4da/nld@2025-06-05;05522335

<i>beperkingengebied buisleidingen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f2b19c5a72a040acb354e19fd33bc2f2/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied ecologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c0c394d125b649ec85d08f83e947ed6c/nld@2025-10-29;08114054
<i>beperkingengebied hoogspanningsleidingen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/851ca85d8b314ba9a465fa37406baf74/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied rijkswegen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/77a37c56c58b4e8e818abe30498e0db6/nld@2025-10-29;08114054
<i>beperkingengebied straatpad</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/55af2c86dac94a9bb8655cd2572ce0a2/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied waterkering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/892f561afea74997a2846475242f2c9f/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied, buisleidingen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/beb259ed3560495f9496506bbca46af8/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied, ecologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e26c99e0d67b4901838200ec9bafa9ad/nld@2025-06-05;05522335
<i>beperkingengebied, waterkering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/92f288b6f4e94e15b7d3994c6fd3909e/nld@2025-06-05;05522335
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, gezamenlijke oppervlakte max. 30 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d718a8b4c845449badd5cc591e6c49e1/nld@2025-06-05;05522335
<i>bijbehorend bouwwerk, 1 m naar openbaar gebied, achtererf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f33673924030432f837f04de9f085be1/nld@2025-06-05;05522335
<i>bijbehorend bouwwerk, 2 m naar openbaar gebied, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a176d1c608054cf58783941a6b965ee5/nld@2025-06-05;05522335
<i>bijbehorend bouwwerk, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/360640e5226743e6a157505d3c02e43d/nld@2025-10-29;08114054
<i>bouwactiviteit maatwerkvoorschriften</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b89bacac5715425d80f7c9e9e35407a9/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwen, bouwlocatie toren</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/0f07c775b8c240c38d622e00b8ea021a/nld@2025-12-17;12365274
<i>bouwen, maximale oppervlakte in m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/001dba853637466a8fef453982d96132/nld@2025-12-17;12365274
<i>bouwen, maximum bebouwingspercentage gebouw (%)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/56057b05d7b744c3a900c703bed52eec/nld@2025-12-17;12365274
<i>bouwen, maximum bouwhoogte gebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/03ac2df684ec47b1b301c471c47404ef/nld@2025-12-17;12365274
<i>bouwen, maximum goothoogte gebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e3f31b4de72f4bf3a24853c4e94c06cb/nld@2025-12-17;12365274

<i>bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8ee0a43eafc64913b6cf74edc9e9e0e5/nld@2025-06-05;05522335
<i>Bouwvlak CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/977a006eb-fa648adb4314c8af436ef07/nld@2025-12-18;15563859
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 1 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/509e0779a0f24ccda0e76ca4979b4d71/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 10 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1e41aa3195bf4a9ab8f099b15ae95586/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 2 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1d77f05709a0482494fe68b74b15168c/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f9ce2e9a3e9c414d88c64a97178cf-cd1/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 60 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/941d5a9319874013b9ab965298f4c1da/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 7 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/2aa46a8d0eda4c42a8718e9c7ade046c/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij hoogspanningsleiding</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/88d2020b61d34b8c937a1b7aae-cec8aa/nld@2025-10-29;08114054
<i>bruggen, 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/dc844c1dac3a491bb3ab918d5d95e587/nld@2025-06-05;05522335
<i>bruggen, 7 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ded51a174d8c4817882504bf2fa68a01/nld@2025-06-05;05522335
<i>carport bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4a5365eea5a6410eaccb8fd5ddf4c925/nld@2025-06-05;05522335
<i>carport bouwen, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/435777815c9d423a84b958c21ad4c9e1/nld@2025-06-05;05522335
<i>carport bouwen, voor voorgevelrooilijn</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/168bbe3db0fb4dad85220fa-da96a62db/nld@2025-06-05;05522335
<i>containers, meldplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b3e996582f19486bb8f6096ac0c9778e/nld@2025-10-29;08114054
<i>dagrecreatieve dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/47b9c1096b024dfcb33398af290d428b/nld@2025-06-05;05522335
<i>dakopbouw, afwijken bouwhoogte 11 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/850b2b9cd34646beb141740a0aa40f40/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8ae0027dcd9f4b049ecd6a0073887a3f/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c2a73d568d4d41138e66cc331ab-cf994/nld@2025-06-05;05522335

<i>detailhandel, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fadbf368ee7d491187ed39ba1a211025/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, geen supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ac46e2c154e746a4a57399c7fad9ffab/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, grote goederen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/281838c4aba94810883dda5854436ed0/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, min. 800 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ddc9b0462c2a43029f26693645c35c16/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, ondergeschikt, max. 600 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/3a874febfa6444bfa262a962ca30bc4c/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, plint</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/109e12bf95a6413a938ea53d343e19fe/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, productie/auto/bouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4be87701dda94b24a9b05a8b902bcb84/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, supermarkt</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/395dabdc611341f58f4601288738f9a3/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, vergunningplicht 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/779b6ef87e074d1293859340c0bed5c0/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, verkooppunt motorbrandstof met lpg</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0638512a67bc4b628fed78d66c694abf/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, verkooppunt motorbrandstof zonder lpg</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ab3412268f0a42c1ba7250921b94ee68/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, voedingsmiddelen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/59e923a021184e9a81cc62b2800f859d/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9f9a4e408ae74fb6a059f39a134a51a6/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening, erotische massagesalon</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/94ff8c37f193469aa992f1180cc55ac1/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening, plint</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/63d2ec5607f941eead34e16238390b44/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/23bc0e1cdf7f4a15b304a3e328454be6/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverleningslocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8adf866a90d4477ebf3bd56cb21ef591/nld@2025-06-05;05522335
<i>erfafscheiding, 2 m voor voorgevelrooilijn</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9975ed607b5c419db1300769c6006241/nld@2025-06-05;05522335

<i>gebouw bouwen, (half)ondergrondse parkeervoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/180a9ce142c34d3cba2b1a389874191d/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, 2 m buiten bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c420de1c864841af97db05420c850a44/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, afstand perceelsgrens 10 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/43e68399d8a7434a808b892dfa1c032f/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, afwijking afstand perceelsgrens 10 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/39fb210dfded4913952b7d77bdf1ebd4/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, afwijking bouwhoogte 12 m.</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f6290a3646b146e48a72706e796b3e90/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, afwijking bouwhoogte tot 15 m hoog voor 50%</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b8d541deb90e43778bd8bc017f8df1b5/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, afwijking bouwhoogte tot 16 m voor 105 m2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c6ee0da897354c98a8b5738d381ab3b1/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak bouwen max. 20%</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/daee488b0fdd47aca4133a6812df6676/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, dierenweide gebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c1bf7c0872ac4e2d833b7e8e45ddf864/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, fietsenberging max. 30 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/13eca10aa63c41c9a08f9511223828e4/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, garagebox</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/575a8f2b45674f218ac5b54a0744512e/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, garagebox 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/3b60338d5e014f52a6649b3434944c61/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fcee6d3e8de24d319cbb53cfa2ab6762/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9b4e820adab34c348b097a536d148b9f/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw 3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b3384d1bc0fe45d191b597b0ab0d2e70/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw 4</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/be5d5a89ee7245e997a2120e0317101b/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw 5</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/07da41be517a4ffab8a822be3cfa6ff4/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw, 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/459ade54f2784660955a34dc34c7581c/nld@2025-06-05;05522335

<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw, diepte 4 m</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/52d6d097eec14f4aa062808440792851/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, gebouwen kampeerterrein</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/58748a669e0644909b7aaa673701d8d2/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, gezamenlijke oppervlakte maximaal 2 m²</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/bf9ccd9a12fd4f82894f321f34ebeae0/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, parkeervoorziening</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/ef51d0ca90194aa682fad3936a751266/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, parkeervoorziening, diepte 4 m</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/e358b95f636b4e1f95348edb7a0c9087/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>Gebouw bouwen, parkeervoorzieningen CMR</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/a6ab07d42cab4c6a933e227fc- be1f67c/nld@2025-12-18;15563859</i>
<i>gebouw bouwen, passantenhaven</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/b351b97658d44477b5e9cef423ca6724/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, sanitair, onderhoud en beheer</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/4b29e6d1ea694c928c80c4d53ce21a51/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, sluisgebouw</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/c0668be0d1e6415d95d583da7afc6d00/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, volkstuin gebouwen 1</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/b9255dd214274032ab4511687e60ea34/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, volkstuin gebouwen 2</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/1d51ee938316432cad8b09f054d515fe/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebouw bouwen, woongebouw</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/cceb7e7269d34832b225ec71a9d6c28f/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gebruik, meerdere functies max. 1.700 m²</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/14d83f36a5db4f539dd5a6baab0fcc93/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>gemotoriseerde vaartuigen, verbod</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2025/39f7663bbfd24845a7fe6c7d607aaa67/nld@2025- 10-29;08114054</i>
<i>geurgevoelig gebouw, aanvraagvereisten</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/f770e542d40e4f7b90233f955a2aa03f/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>geurgevoelig gebouw, beoordelingsregels</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/e5b68d236dc243d787c73c7256625f7c/nld@2025- 06-05;05522335</i>
<i>geurgevoelig gebouw, vergunningplicht</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/c30ad78e996b4d8e8455b95829c8f8e5/nld@2025- 10-29;08114054</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, 2de bouwlaag boven omg.norm</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0995/2024/0059396762814c1cb22605c284c0ab1f/nld@2025- 06-05;05522335</i>

<i>hoofdgebouw bouwen, afstand voorkant perceel 2,5 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/3ff6284d3fdd4ce6b70d6ca8d3a7f1b6/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 2,5 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/c5524fe12b3f4f768223e364ba235aa8/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 3 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/a4566490c0a1415c8f44488be5d187b5/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak bouwen 1</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/65b3a2e1fc804a7ebd-ce6d739f2707a4/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak bouwen 2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/82697f486cb34dd3bdd643626375b6c7/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak bouwen 3</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/3617159a7fdc4d2f87a099e838b536f6/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, dove gevel</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/0aa54aea8136472d94ae15d0e38a8049/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, extra bouwlaag boven omg.norm</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/4781f8d609a345ccbc6ace91a695bc/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, woonhuis</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/26e1635bd-cf24523b06578b60ab20d88/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoogspanningsleiding, 380 kV</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/9791cc2a5cdb4f218e7b937496aaf16c/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoogspanningsverbinding met een spanning tot maximaal 380 kV</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/e14bf7db58de4904b482a80802ce9490/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horeca</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/bb60c562b7fb4b0496373425185d737c/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horeca, max. 150 m²</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/aed9fb5d9c5f464e9ec5fd280df6f8e9/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horeca, plint</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/45dcc261d52040598ddc375d674c9cdc/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horeca, vergunningplicht cat. 3</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/ed41d7c730d24a87ae01fd3d4e76f7a5/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horecalocaties</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/56e0cd524fab4db9a1188918c4388cd8/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>kamerbewoning, vergund, max. aantal kamers</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/c4573ab96b6e4ce7b6e69b4433f37f6d/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>kamerbewoning, vergund, max. aantal personen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/931431e6eef43f0b49a6e4c3a624c3c/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>kantoor</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/43d78ab366844d8bb6d53d76ae787ce0/nld@2025-06-05;05522335</i>

<i>kantoor, vergunningplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/52c0dc224dda4d3ba79c8f3b236c85b8/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>kantoorlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/399fd-ba6bb3842298d99a093eeda9a52/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>kraanwagens, meldplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/1cea1b47822d48a4a0d516245ff1a8af/nld @ 2025-10-29;08114054
<i>ligplaats innemen, bedrijfsactiviteiten</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/b5e9fb4c901a4318915b66787706f91e/nld @ 2025-10-29;08114054
<i>locaties met een maximaal aantal woningen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/68016812f56d40d2bb2ee817d4475238/nld @ 2025-06-05;05522335
<u>Locaties met een maximaal aantal woningen CMR</u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/79de7a9f41a44cad8e980d80ae9bc95b/nld @ 2025-12-18;15563859
<i>locaties met een maximaal bebouwbaar oppervlak</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/85c6763bbd8b46e19f45587e4eb0789a/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>locaties met een maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/f1abed93106a4eabb0d182609fb7d693/nld @ 2025-06-05;05522335
<u>Locaties met een maximale bouwhoogte CMR</u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/2577fcf5fbc845b19a1d6708164a2480/nld @ 2025-12-18;15563859
<i>locaties met een maximale bouwhoogte voor garageboxen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/0b548646631f4338ab6ac551483e37d9/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>locaties met een maximale goothoogte</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/e7e85c5c6e964bd59ee92a253d4fcea1/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>locaties met regels over de dakhelling</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8e19c5b4f7e340ccb62f5de15fbb3acd/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>locaties waar een bebouwingspercentage geldt</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/db283ff3cac84fd494a6e237cb386eb7/nld @ 2025-06-05;05522335
<u>Locaties waar een bebouwingspercentage geldt CMR</u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/ff2ecc5bf35e42758eab524fde34563a/nld @ 2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/1ee498dbd33e4595be691e0d020f1ce7/nld @ 2025-06-05;05522335
<u>Maatschappelijk CMR</u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/d069f17d8f6d4888941207aff79a1979/nld @ 2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk, educatief centrum</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/a849cd9b22ad48ef83ffe15c572c20cc/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>maatschappelijk, geen kinderdagverblijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fcfc04cd346b49ba-ba431117b7149574/nld @ 2025-06-05;05522335
<i>maatschappelijk, justitieel</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/ec838578220047bf82815193eb2fe91f/nld @ 2025-06-05;05522335

<u>Maatschappelijk, max. 500 m² CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fcb374c2340b4f2a90d08cfd67e6dc30/nld@2025-12-18;15563859
maatschappelijk, plint	/join/id/regdata/gm0995/2024/02bc36920602474d8eee9800852cd57c/nld@2025-06-05;05522335
<u>Maatschappelijk, plint CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f44fcc7a399340779fc0f218cb1dec87/nld@2025-12-18;15563859
maatschappelijk, sociaal-cultureel	/join/id/regdata/gm0995/2024/61b6e0f95718454e9336c51ff5fcf648/nld@2025-06-05;05522335
maatschappelijke locaties	/join/id/regdata/gm0995/2024/e76647553f05404dbf42ec44f813a11b/nld@2025-06-05;05522335
<u>Maatschappelijke locaties CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/09b66f49306e4085a2a76ad956003d77/nld@2025-12-18;15563859
maximaal aantal kamers	/join/id/regdata/gm0995/2024/7b91f408a28f4903828003dc0979877c/nld@2025-10-29;08114054
maximaal aantal personen	/join/id/regdata/gm0995/2024/446a1f4035cc453c90d67d3ef197607b/nld@2025-10-29;08114054
maximaal aantal woningen	/join/id/regdata/gm0995/2024/25ab688402e44cd-ca65486ca9d10da2c/nld@2025-06-05;05522335
<u>Maximaal aantal woningen, 840 CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5df271bffb-be46b4a2a391211c7379ea/nld@2025-12-18;15563859
maximaal bebouwbaar oppervlak	/join/id/regdata/gm0995/2024/87215edad0744e1ab6ef1a4cc6a3b2c5/nld@2025-06-05;05522335
maximaal bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0995/2024/00ba14c7e1a743a3b8d1e5c668eb10f4/nld@2025-06-05;05522335
<u>Maximaal bebouwingspercentage, 50% CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b09fe19693a0483b8fd00270ae66709e/nld@2025-12-18;15563859
maximale bouwhoogte	/join/id/regdata/gm0995/2024/4480f764b8c04665b5254dc6c2567c97/nld@2025-06-05;05522335
maximale bouwhoogte garageboxen	/join/id/regdata/gm0995/2024/ba05209b443144ea846b48f3c9e0e585/nld@2025-06-05;05522335
<u>Maximale bouwhoogte, 32 meter CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b128e1f3801c4e7b9242987548a3b178/nld@2025-12-18;15563859
<u>Maximale bouwhoogte, 71 meter CMR</u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b7c9fae2d0e143b5afc33cae8d158913/nld@2025-12-18;15563859
maximale goothoogte	/join/id/regdata/gm0995/2024/d37e45cb620e49bbac0ce42a106458d1/nld@2025-10-29;08114054
natuurcamping, archeologische waarde	/join/id/regdata/gm0995/2025/b116513202d9445f9e71483581e90deb/nld@2025-12-17;12365274

<i>natuurcamping, bos</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/53d9723f59ef4761bed4e54df40489e5/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, bouwen, chalet bouwen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/6f6f63bb5d184149b921fb889df7923f/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, ecologische waarde</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/57161291a6334f3483c440c5334bd86b/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, parkeerterrein</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/51cc3e6ad19345a8ac1ec89bb08599ea/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, recreatie - camping</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/cd46524cb72545588cd0be8bc22271b7/nld@2025-12-17;12365274
<i>nutsbedrijf</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/d9c1c84249754109808e60b76f86f5d5/nld@2025-06-05;05522335
<i>nutsbedrijf locaties</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/5221155fd3dd4be19aecc544c9348ef5/nld@2025-10-29;08114054
<i>ondergeschikte detailhandel</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/ddc2c6f166f04976ba7ed30504f7e5de/nld@2025-06-05;05522335
<i>overkapping, wachtruimte carpool</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/9d58b6b3eab74987b3c2ff2b47c89b11/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, 12 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/7b91a5c3582b423a968cd24449f04b22/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, 15 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8bc87e03aa6d4e65af1c10caf53d32a9/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, 5 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/e103bea86057488d9ed51eda8ca3d114/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lantaarnpalen, 8 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/f4667921405341b9912c8485e4c43908/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lichtmasten 15 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/19d0fbc38bd14e50a517ba9641e28e50/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lichtmasten, 10 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/08838969605644a195e07f9921c8d987/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lichtmasten, 12 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8ec7904f1e5645d9896de6817ea81ea8/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lichtmasten, 30 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/7c29faa59fd14322b34e0ae7b4d87bfc/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, lichtmasten, 6 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/b424d6c3c4ff4ba690a3cfeb476316e3/nld@2025-06-05;05522335

<i>palen en masten, reclamemasten, 20 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9865a3e4196b442598c74f989cf8c611/nld@2025-06-05;05522335
<i>palen en masten, reclamemasten, 30 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/bc5dbab75a4245f09493ae304bf70f63/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4d3a4591cb93428cb480f6f3d77409f7/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, bad- en surfstrand</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/aa293bb8b25644e99d56b2ffc23ad208/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, botenstalling</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1ec24c2aa8cf407181d1b71015c6a4eb/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, dierenweide</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ec14886d76f44f62b9d51088994be8bf/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, jachthaven</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9c7603bb656841b79fd-faa714bee9b22/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, kampeerterein</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9fd751c5db4c48e1a5a32b481fbb977e/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, kinderboerderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4f0d728004de4b00838733545b48945a/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, paardenweide</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8195df74d0cf4577867eb22a98f9fa5a/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, volkstuinen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8a602773ea3748b288036e4e27e65a5d/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatief nachtverblijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a0efd79f75464ec183e9b3303c046f97/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatielocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1e8c30c983ba4a7885de08ce41e449bb/nld@2025-06-05;05522335
<i>specifieke soorten recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/653b14a5829c4b73b946781c41504659/nld@2025-06-05;05522335
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1084170d35514089bc3dd09b95beae21/nld@2025-06-05;05522335
<i>sportlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e607353348f647f9bce50e2e8a6a3b60/nld@2025-06-05;05522335
<i>steiger bouwen, 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/33facc8c37ab42a2927d9f04c870be2b/nld@2025-06-05;05522335
<i>tankstation, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b4b458c5043a400386d41430a9e87d58/nld@2025-06-05;05522335
<i>toegestane hellingshoek</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/03b7b1c2cdf446edb-bea49ff696353e7/nld@2025-06-05;05522335

<i>toegestane horecacategorie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c33a4c6a19dd417c92bd77db381c372f/nld@2025-10-29;08114054
<i>transitiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/788202b1158b487185b80646f92136d2/nld@2025-06-05;05522335
<i>veiligheidszone plaatsgebonden risico</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/11f511173c8e4ae6a9f34dcb3330b811/nld@2025-06-05;05522335
<i>veiligheidszones kaststations</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/79a8e3faf7d445e58b6fdf240a019b3d/nld@2025-06-05;05522335
<i>veiligheidszones LPG</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/65aa950599fe4d25869bcc5f4073b51b/nld@2025-06-05;05522335
<i>verbod (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a9d887f1ff004021a5ce4c3779620648/nld@2025-10-29;08114054
<i>verbod bouwwerken bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/cdbbc42febf394e06a60d953774bab25d/nld@2025-06-05;05522335
<i>verbod bouwwerken, eerste bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a200e4bf287a470f803a0a56be78b0ff/nld@2025-06-05;05522335
<i>verbod gebouwen bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/5b02ab8afbf94c9abfe56a9cfa056060/nld@2025-06-05;05522335
<i>verbod houden evenhoevigen of pluimvee</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d7e7804c4f4b46758dfb2625bc4be11a/nld@2025-06-05;05522335
<i>vergunningplicht (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8fdc83ae8a4647f6a18feabe25a3e9b1/nld@2025-10-29;08114054
<u><i>Verkeer, ontsluiting CMR</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4e740b0de82d422d87a67c767fc5dd10/nld@2025-12-18;15563859
<i>verwachtingengebied archeologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/2a73ab41cdae48db818d453f9e43841d/nld@2025-10-29;08114054
<i>vlaggenmasten, 12 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/6a3a39aa911e4d6a9b255377bc3efbd9/nld@2025-06-05;05522335
<i>vlaggenmasten, 15 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/905ad410887f423aabc09f4aaba5051a/nld@2025-06-05;05522335
<i>vlaggenmasten, 16 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0926960b83a0457e9200bb631b698ce1/nld@2025-06-05;05522335
<i>vrijstaand bijgebouw, goothoogte 3,2 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d096410ecb734276af2d3303e600a809/nld@2025-06-05;05522335
<u><i>wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f69124883c964ea89aea063e913b82d9/nld@2025-12-18;15563859
<i>wijzigingsgebied natuurcamping</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1e279598d0d14a79a2859e1b74650853/nld@2025-12-17;12365274

wonen	/join/id/regdata/gm0995/2024/3db0908759c54a95be10bdad763a2c9b/nld@2025-06-05;05522335
<u>Wonen CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/e9a183d8cf7c4723ab0445e49c34497c/nld@2025-12-18;15563859</u>
wonen, (sociaal-)medisch	/join/id/regdata/gm0995/2024/8037eab3feb44fdd875d719fdfe13fc9/nld@2025-06-05;05522335
wonen, bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0995/2024/a6aad964f29745b7b1510926a802be33/nld@2025-06-05;05522335
wonen, beoordelingsregels 1	/join/id/regdata/gm0995/2025/bb030403f6984e7bb360fb7bb75b7a93/nld@2025-06-05;05522335
<u>Wonen, beoordelingsregels 2 CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/8e39cf907d09409bb2571fd2b5aa7fab/nld@2025-12-18;15563859</u>
wonen, boven eerste bouwlaag	/join/id/regdata/gm0995/2024/9d59dc87dd274efcb-cdb6b6b5b01a9ff/nld@2025-06-05;05522335
wonen, gemeenschappelijke ruimte max. 450 m2	/join/id/regdata/gm0995/2024/832307c7bb9a4d2598e08e1d5d90c433/nld@2025-06-05;05522335
wonen, sociaal-cultureel	/join/id/regdata/gm0995/2024/4d09af-dc12d94aa1ba7ac596c7f6d3c8/nld@2025-06-05;05522335
wonen, vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0995/2024/8f02b670686742529ca78ada0565c5ba/nld@2025-06-05;05522335
<u>Wonen, vergunningplicht CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/6f6cf5119ec3492984a549c208d9048e/nld@2025-12-18;15563859</u>
wonen, woonhuis	/join/id/regdata/gm0995/2024/23c34e7a23c043de991d7e7fdf4389c2/nld@2025-06-05;05522335
<u>Wonen, woonhuis CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/1cd5a678bad342e088b7bfad86e8d6cd/nld@2025-12-18;15563859</u>
wonen, zorgwoningen	/join/id/regdata/gm0995/2025/08b3f9e3cef14b66a825032905d881cf/nld@2025-06-05;05522335
woongebouw bouwen, beoordelingsregels 1	/join/id/regdata/gm0995/2024/3c4d0b9363ba41b886e85c6a725d2c03/nld@2025-06-05;05522335
woonhuis bouwen, beoordelingsregels 1	/join/id/regdata/gm0995/2024/5295ec99f0424a0886d6fbce7c420aac/nld@2025-06-05;05522335
woonhuis bouwen, beoordelingsregels 2	/join/id/regdata/gm0995/2024/f7c6e61e89bf4bea835692d2df-fa4dba/nld@2025-06-05;05522335
woonlocaties	/join/id/regdata/gm0995/2024/5508adec2e6d4260a599c65f9295bbf2/nld@2025-06-05;05522335
<u>Woonlocaties CMR</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2025/8ec5b63412de48268002131df40a9a64/nld@2025-12-18;15563859</u>
zwembad, achtererf	/join/id/regdata/gm0995/2024/7832d0b4c919470d9436f15c0839371c/nld@2025-06-05;05522335

I Bijlage

1 Bijlagen bij de motivering

Bij de motivering horen de volgende bijlagen:

- a. Stedenbouwkundig plan (fysiek document);
- b. Participatieverslag;
- c. Aanmeldnotitie;
- d. Onderzoek woningbehoefte;
- e. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer;
- f. Verkennend bodemonderzoek;
- g. Beschouwing externe veiligheid;
- h. Quicksan natuur;
- i. Rapportage berekening stikstofdepositie;
- j. Aanvullend onderzoek Alpenwatersalamander;
- k. E-DNA onderzoek Alpenwatersalamander;
- l. Nota van wijzigingen; en
- m. Beeldregieplan.

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/792a2e73e57d41b6889e6eb1816bad63/hid@2025-12-18;15563859
<i>Aanmeldnotitie</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/8f1c5e8aa984e292d4314497d10e3d/hid@2025-12-18;15563859
<i>Onderzoek woningbehoefte</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/088db1146b64efeb667640e85e8cc2/hid@2025-12-18;15563859
<i>Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/833c2dffc39d74188af04890afid1bbb8/hid@2025-12-18;15563859
<i>Verkennd bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/1fe1eb93042b40f58caa471811bd3bd2/hid@2025-12-18;15563859
<i>Beschouwing externe veiligheid</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/195eadb683be4272b3f840fd71f2265f/hid@2025-12-18;15563859
<i>Quicksan natuur</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/e35c75d0be9bd426caa42803647a46918/hid@2025-12-18;15563859
<i>Rapportage berekening stikstofdepositie</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/9c8ab35d79d64120b808b23d030c2d06/hid@2025-12-18;15563859
<i>Aanvullend onderzoek Alpenwatersalamander</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/15c7aeeb911b429a906227e8b517e032/hid@2025-12-18;15563859
<i>E-DNA onderzoek Alpenwatersalamander</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/3170f9c259e45b1b50d550c73a41db/hid@2025-12-18;15563859
<i>Reactienota Vooroverleg</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/a8f1e949a0d242b0b4bfc84ea3c835e9/hid@2025-12-18;15563859
<i>Nota van wijzigingen</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/1b85042d9b4a07b688516ea968a7eb/hid@2025-12-18;15563859
<i>Beeldregieplan</i>	/joinid/pubdata/gm0995/2025/6538a4c587544366884de1c31670238b/hid@2025-12-18;15563859

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrale deel van Lelystad bevindt zich, tussen de 'dreven', het Campusgebied. Dit gebied strekt zich uit van de Gordiaandreef tot de Larserdreef en maakt deel uit van het programma 'Hart van de stad'. Door de centrale ligging is het Campusgebied een belangrijke pijler geworden voor de groeiambitie van Lelystad, waarbij recent de woongebieden 'Hooghe Bomen' en 'De Eureka buurt' zijn gerealiseerd. De planlocatie vormt de volgende fase in de ontwikkeling en is gelegen in het zuidelijke deel van het Campusgebied, tussen de Middendreef, Larserdreef en Zuigerplasdreef. De gemeente Lelystad heeft een tender uitgegeven voor de ontwikkeling van deze locatie en de gemeenteraad heeft ter ondersteuning daarvan een Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

De ontwikkeling heeft als doel de transformatie van het terrein naar een gemengde woonwijk, waarin verschillende typen gebouwen en woningbouwtypologieën worden geïntegreerd. Dit moet een breed scala aan doelgroepen aantrekken en bijdragen aan een diverse, groenstedelijke en duurzame wijk. Het voornemen voorziet in de realisatie van woningen, evenals maatschappelijke voorzieningen en sport- en spelvoorzieningen, in een groene omgeving. Samen zal deze planlocatie de naam 'Campusgebied Midden – Roots' krijgen.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan laat de voorgenomen ontwikkeling niet toe. De ontwikkeling is op een aantal vlakken in strijd met (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan van de gemeente Lelystad. De gemeente wil met een wijziging van het omgevingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader stellen voor deze specifieke locatie en ontwikkeling. Voorliggend document bevat de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet.

1.2 Planvorm

Er is gekozen om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken middels een wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigen van het omgevingsplan is in de basis vergelijkbaar met het wijzigen van het bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente beschikt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet direct over het tijdelijk omgevingsplan met regels voor de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan. Dat kan gewijzigd worden, zowel thematisch als geometrisch.

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 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 een omgevingsplan. Hierbij wordt gedacht aan emissies, hinder of risico, maar ook aan gezondheid en duurzaamheid.

In een omgevingsplan moet sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. 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 dient de gemeente rekening te houden met alle betrokken belangen.

De Omgevingswet gaat voor wat betreft het omgevingsplan in het algemeen uit van een andere filosofie dan het bestemmingsplan. 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 leef-

omgeving, 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

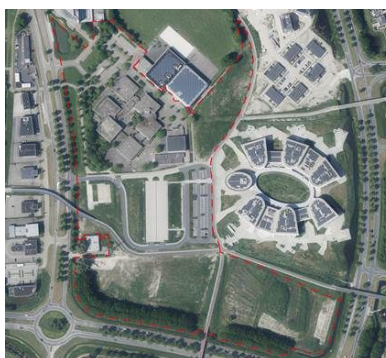
In deze motivering wordt ingegaan op de wijziging van het omgevingsplan en is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het participatietraject.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beleidskaders op de verschillende overheidsniveaus en de instructieregels die voor de wijziging van het omgevingsplan van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de regeling van de wijziging van het omgevingsplan.
- In hoofdstuk 6 komen de gevolgen voor de fysieke leefomgeving aan de orde.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het overgangsrecht en de inwerkingtreding van het omgevingsplan.
- In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planvoornemen

2.1 Ligging

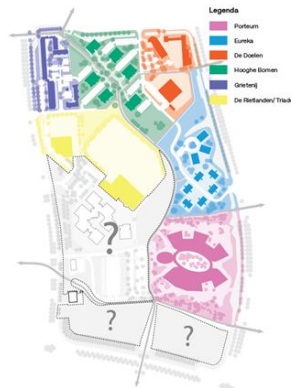
Het plangebied is gelegen tussen de Middendreef, Larserdreef en de Zuigerplasdreef en bevindt zich in het zuidelijke deel van Lelystad. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Campusgebied. De plangrens van het ontwikkelgebied wordt begrensd door het terrein van sporthal de Rietlanden in het noorden, de middelbare school Porteuum in het oosten en de Larserdreef en de Middendreef in respectievelijk zuid- en westrichting. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



2.2 Huidige opzet planlocatie en directe omgeving

De planlocatie is gelegen in een centraal deel van de stad Lelystad, bekend als het Campusgebied Midden. Het betreft een groot gebied waar de laatste jaren veel ontwikkeld is en waar nog een verdere ontwikkeling in het vooruitzicht gepland staat. Het Campusgebied Midden is te verdelen in zes deelgebieden die te

onderscheiden zijn met karakters variërend van grove losstaande volumes tot ensembles. De groene, ruime opzet, gedraaide oriëntatie en grove maatvoering van de bebouwing zijn kenmerken die de deelgebieden met elkaar verbinden en ten grondslag liggen aan de campusidentiteit. Ook de verscheidenheid aan typologieën en uitstralingen draagt hier aan bij. Binnen Campusgebied Midden zelf is een verscheidenheid aan functies aanwezig: speciaal basis- en voortgezet onderwijs, een middelbare school, grote sporthallen en velden, kantoren en een divers woonprogramma. Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van het Campusgebied Midden. De navolgende afbeelding tonen de zes bestaande ensembles en het plangebied (in rood omkaderd).



Momenteel staat in het plangebied een oud gebouw van middelbare school De Rietlanden dat een ensemble vormt met de sporthal Rietlanden. Het deel ten noorden van de sportvelden en ten zuiden van de Gordiaandreef is recent geleden herontwikkeld naar woningbouw.

Het plangebied beschikt over een heldere verkeersstructuur waarbij de fietsroute het gebied opdeelt in verschillende deelgebieden en via bruggen een autoloze verbinding vormt met de stad. De fietsroute verbindt het centrum van Lelystad met het omliggend landschap.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor de locatie golden de volgende bestemmingsplannen:

- Lelystad Midden-West (gedeeltelijk)
- Parapluplan parkeren Lelystad
- Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad
- Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad

2.4 Bestaande activiteiten

Bestemmingsplan Lelystad Midden-West

Binnen het plangebied is hoofdzakelijk de bestemming 'Gemengd' van toepassing. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. maatschappelijke voorzieningen;
2. welzijnsdoeleinden;
3. het wonen;
4. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";

b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

f. wegen, straten en paden;

g. water;

met de daarbij behorende:

h. parkeervoorzieningen;

i. tuinen, erven en terreinen;

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bouw- en reclameborden.

Een deel van het plangebied is tevens voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen geluidgevoelige objecten'. Ter plaatse van de aanduiding mogen geen geluidgevoelige objecten worden gebouwd. Tevens geldt dat voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding dat de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde.

Er geldt voor deze gronden daarnaast een maximum bebouwingspercentage terrein van 30% en een maximale bouwhoogte van 15 m.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan in relatie tot het plangebied.



Parapluplan parkeren Lelystad

Tevens onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Lelystad is het Parapluplan Parkeren. Om voldoende parkeercapaciteit te waarborgen, worden parkeernormen aan de hand van het parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Lelystad 2023) gesteld.

Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad

De Kadernota Tankstations Lelystad 2020 vormt het planologische beleidskader voor vestiging van tankstations in Lelystad. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een algemene regel met een verbod op nieuwe tankstations dat geldt voor alle Lelystadse bestemmingsplannen waarin nog nieuwvestiging van tankstations mogelijk is.

Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijke reguleren van woningsplitsing en verkamering van woningen in alle woonwijken binnen in het stedelijk gebied van Lelystad. Onder woningsplitsing wordt het verbouwen tot twee of meer woningen verstaan.

2.4.1 Strijdigheden met het omgevingsplan

Binnen de bestemming 'Gemengd' van het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West' zijn woningen toegestaan. Een groot deel van de woningen komt echter ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen geluidgevoelige objecten' waar geen geluidgevoelige objecten zijn toegestaan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van 15 m en het maximum bebouwingspercentage van het terrein overschreden. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Derhalve dient het tijdelijke omgevingsplan gewijzigd te worden middels een wijziging van het omgevingsplan.

Het voorliggende plan betreft een wijziging van dit 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.

2.5 Beoogde situatie

2.5.1 Algemeen

Het voornemen voorziet in de ontwikkeling van het Campusgebied Midden naar een diverse woonwijk. Het plan heeft de naam 'Campusgebied Midden – Roots'. Met de ontwikkeling worden ongeveer 840 woningen gerealiseerd, met een divers woonprogramma. Met de uitbreiding van de centrumzone richting het zuiden van de stad heeft het Campusgebied Midden de potentie een echte aanvulling op het centrum te zijn. De ontwikkeling biedt kansen om zowel de Campuskwaliteit te versterken als het vinden van een eigenzinnige aansluiting op de karakteristiek van de centrale as. Het markeren van de stadsentree (kruising Larserdreef – Zuigerplasdreef) met een landmark in de vorm van een hoogteaccent is een belangrijke identiteitsdrager.

Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundige plan opgesteld (CB5, d.d. 21 maart 2025, zie bijlage 1).

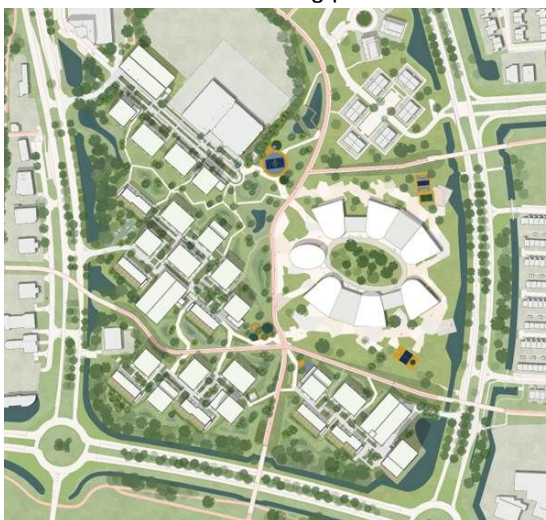
Nota van uitgangspunten

De gemeente heeft december 2021 de Nota van Uitgangspunten voor het gebied vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is een kader om te sturen op ruimtelijke kwaliteit in het Campus Middengebied in Lelystad. In het document staan de belangrijkste uitgangspunten beschreven om tot de realisatie van een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan te kunnen komen. De nota beschrijft en verbeeldt de vertrekpunten voor de ruimtelijke en programmatische opzet van de gebiedsontwikkeling.

De gemeente heeft voor het campusgebied de volgende ambities onderschreven:

1. Groenstedelijk campusgebied;
2. Gemengde centrumwijk;
3. Duurzame bereikbaarheid.

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan.



Beeldregieplan

Voor de verdere uitwerking van dit stedenbouwkundig plan op het niveau van openbare ruimte/landschap en architectuur is een ontwerp beeldregieplan opgesteld. Hierin staan de ontwerpprincipes en spelregels vastgelegd. Het beeldregieplan dient de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte op deze locatie te borgen. Het plan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de openbare ruimte én de gebouwen. Zo staat in het plan met welke materialen gebouwen worden ontworpen en hoe daken, gevels en buitenruimtes groener worden ingericht. Het BRP heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 1 oktober 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het beeldregieplan zal (tegelijktijd met de wijziging van omgevingsplan) als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet vastgesteld worden. Daarmee vormt de beleidsregels het kader voor het uiterlijk van bouwwerken en zal hier in de toekomst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit aan getoetst worden.

2.5.2 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

De organische hoogteverschillen in de ondergrond maken een gevarieerd campuspark met natte, drassige en droge delen. Er zijn grote vlakken waar grasachtige beplanting en riet groeit. Het geheel is grof en organisch vormgegeven. Het landschapsbeheer is extensief.

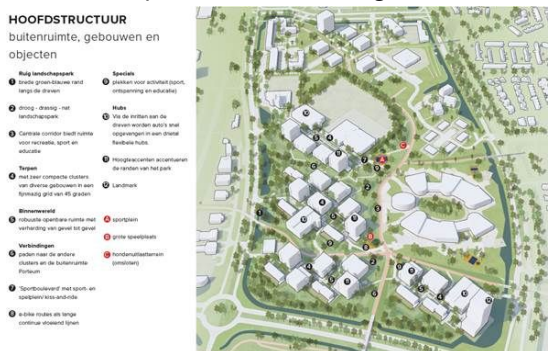
In het campuspark wordt een aantal terpen aangelegd. De terpen zijn zo gepositioneerd dat hiertussen een prettige ruimte ontstaat, variërend in maat en in gebruik. Waar het park recht doet aan een toevallig en organisch ontstane natuur, hebben de terpen een meer 'aangelegd' karakter. Verwijzend naar de eilanden in de regio (Schokland, Urk, Wieringen) en de latere inpoldering. De terpen liggen ca. 80 cm hoger dan het park. De randen zijn vormgegeven met grijsbruine rotsen, (gebroken) verharding, trappen, terrassen en strakkere groene hellingen. Zo ontstaat een zichtbare maar zachte grens tussen het publieke park en de meer collectieve binnenwereld in de clusters. Verder biedt deze rand kansen voor bijzondere habitats, informele verblijfskwaliteit, gebruik dicht bij natuur en uitzicht op het park.

Op de terpen worden zeer compacte clusters van diverse gebouwen geplaatst. Hierdoor is de footprint minimaal en groene ruimte maximaal. Ieder cluster heeft specifieke eigenschappen. Door positie, programmering en samenstelling van gebouwen spreken verschillende clusters verschillende doelgroepen aan. Door diverse woontypologieën aan te bieden zal sprake zijn van een breed spectrum aan doelgroepen. De mix van sociale huur, middenhuur en verschillende categorieën koopwoningen zorgt voor een sociaal diverse wijk.

In de huidige opzet is veel ruimte voor groen en water. In de toekomst vormt de E-bike route in noord- en zuidrichting een groene corridor die over de gehele lengte van de centrumas de landschappen van de Hollandse Hout en het Zuigerplasbos met elkaar verbindt. De ruime groene opzet van de campus is een belangrijke identiteitsdrager. Bij verdichting wordt dit karakter versterkt en krijgt het groen hoge verblijfskwaliteit voor bewoners, scholieren en werkenden in het gebied, waarbij het stimuleren van bewegen in de openbare ruimte een belangrijk streven is.

De scheiding van mobiliteitsstromen is een leidend ontwerpprincipe voor de ontwikkeling van Lelystad. De campus wordt omsloten door vier dreven en is herkenbaar als één sterke ruimtelijke eenheid. Sloten met dichte rietkragen vormen een groen-blauw kader voor deze eenheid. In het zuiden, langs de Larserdreef, wordt deze versterkt door een bosschage en volwassen bomen.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde situatie van het plangebied.



2.5.3 Functionele ontwikkeling en programma

Zoals eerder beschreven wordt er met de Campus Midden – Roots een divers programma gerealiseerd. Behalve dat het plan voorziet in ongeveer 840 woningen is er ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en sport- en spelvoorzieningen.

Woonprogramma

In aanvulling op de in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen is gezocht naar een gezonde mix aan woningen en doelgroepen. In totaal worden er met de beoogde ontwikkeling ongeveer 840 woningen gerealiseerd. De navolgende tabel geeft een indicatieve uitwerking van het woonprogramma. In deze tabel is uitgegaan van een woonprogramma voor 762 woningen. In het kader van flexibiliteit, omdat er mogelijk nog wijzigingen plaatsvinden in het woonprogramma, wordt in de rest van dit document uitgegaan van een marge van 10% en dus ongeveer 840 woningen. In de Nota van Uitgangspunten is een verdeling voor het aandeel van de verschillende woonklasse opgenomen die voortvloeien uit de Woonvisie en de Woondeal van de gemeente Lelystad. Voor het gehele Campusgebied dient ten minste 30% te bestaan uit sociale huur, 20% uit goedkope koopwoningen en 16% uit betaalbare koopwoningen.

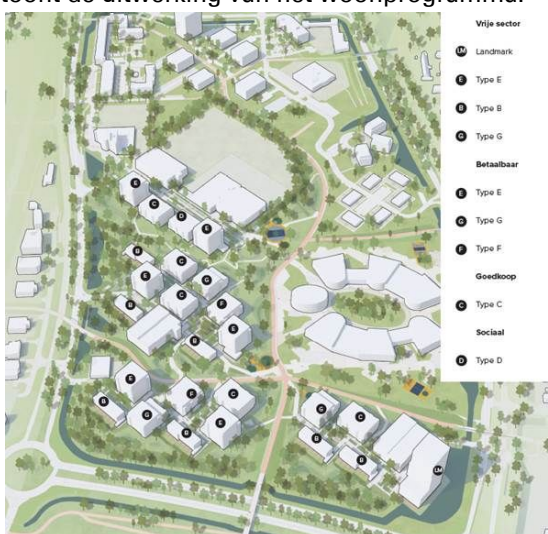
De navolgende tabel toont een uitwerking van dit woonprogramma toegespitst op de gehele ontwikkeling van het campusgebied en op het Campusgebied Midden - Roots. Het gehele Campusgebied wordt als één ontwikkeling beschouwd, deze verdeling is over het hele gebied verrekend.

Categorieën	Campusgebied Midden - Roots	Totaal gebied	% verdeling
Vrije sector	294	300	26,5 %
Betaalbaar	230	266	23,5 %
Goedkoop	202	226	20,0 %
Sociale huur	36	339	30,0 %
	762 (+10% = ~840)	1.131	

Niet-woonprogramma

Het niet-woon programma is een mix van sport- en speelvoorzieningen (in de openbare ruimte) en maatschappelijke voorzieningen. In de plint wordt ruimte geboden voor onder andere zeer ruime fietsenstallingen, collectief programma (buurtkamers, kassen, beschutte collectieve tuin) en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ontbijtbar, fietsenmaker of gym). Er wordt uitgegaan van maximaal 500 m² aan maatschappelijke ruimten op de begane grond. Op de daken van de parkeerhubs komen mogelijk gemeenschappelijke (niet-commerciële) voorzieningen.

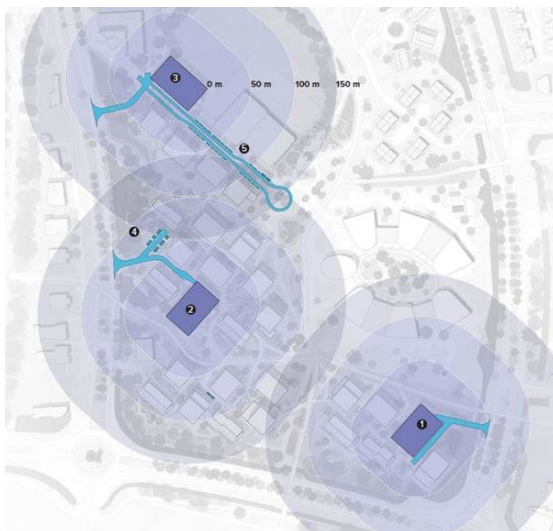
De navolgende afbeelding toont de uitwerking van het woonprogramma.



2.5.4 Ontsluiting en parkeren

Bij de ontwikkeling van het Campusgebied wordt zoveel mogelijk ingezet op een fijnmazig netwerk die het bewoners en bezoekers makkelijk en aantrekkelijk maakt om te lopen, fietsen of het openbaar vervoer te gebruiken. Via het netwerk van wandel- en fietsroutes zijn alle functies in de centrale as goed bereikbaar. De E-bikeroute die dwars door het gebied loopt is een vrijliggend fietspad waar geen autoverkeer overheen mag kruisen. Lelystad is een autostad. Om toekomstbestendig te zijn zal dit autogebruik teruggedrongen moeten worden. De parkeerdruk in het plangebied is hoog wegens de grote parkeervraag van sporthal Rietlanden en Porteuum. Deze vraag legt een ruimteclaim op de openbare ruimte. Hier liggen kansen voor dubbelgebruik. Om de druk op de ruimte terug te dringen zijn innovatieve oplossingen nodig. Hierbij streven we ernaar auto's zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen in bebouwing en deelgebruik en infrastructuur voor elektrisch vervoer te faciliteren.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde verkeersontsluitingen binnen het plangebied en de locatie van de drie parkeergarages.



3 Participatie

3.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied.

Op 28 november 2024 heeft de eerste participatieavond plaatsgevonden waarbij de ontwikkeling is toegelicht aan omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Hierop volgend heeft de initiatiefnemer een enquête gedeeld met de aanwezigen en middels sociale media gepromoot in Lelystad. Voor de bijeenkomst en de enquête en de overige participatie is een participatieverslag opgesteld (d.d. 18 april 2025, zie bijlage 2). Dit participatierapport geeft inzicht in de reeds voltooide participatie in de periode oktober 2024 t/m april 2025 en geeft een doorkijk naar de nog te voeren participatie de komende periode.

3.3 Zienswijzen

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan "Campusgebied Midden – Roots" heeft van 14 augustus 2025 tot en met 24 september 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4 Beleidskader en instructieregels

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI 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.

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.

Planspecifiek

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. Ook de transitieopgaven mobiliteit, energie en klimaat zijn belangrijke onderdelen van het verstedelijkingsconcept. Met de voorgenomen ontwikkeling worden ongeveer 840 woningen gerealiseerd. Hierbij wordt veel aandacht besteed aan de transitieopgaven. Dit wordt onder andere beschreven in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6 van deze motivering. Gesteld kan worden dat er met de beoogde ontwikkeling invulling wordt gegeven naar de grote vraag naar woningen in Nederland. Het voorgenomen plan is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Deltaplan Ruimtelijke adaptie

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.

4.2 Regels en instructieregels Rijk

4.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een onderdeel van de Omgevingswet in Nederland en legt vast welke kwaliteitseisen gelden voor de fysieke leefomgeving. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Het Bkl richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden moeten voldoen. Dit geldt onder ander voor het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

Thema instructieregels		
Paragraafnr.	Inhoud	Onderwerp
§5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn
§5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Externe) veiligheid
§5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en veiligheid
§5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Lucht, geluid, trillingen, windturbines, bodem, geur
§5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder duurzame verstedelijking, Cultureel erfgoed, werelderfgoed
§5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Autowegen, buisleidingen
§5.1.7	Behoeven van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroules, elektriciteit, vaarwegen, woningbouwcategorieën
§5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Voor personen met een functiebeperking
§5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorwegen en rijkswegen Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwater-riool onder voorwaarden (voldoen aan gestelde eisen) bebouwingscontour jacht, bebouwingscontour houtkap
§5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

Met de wijziging van het omgevingsplan zijn regels opgenomen met als doel om aan de bovenstaande instructieregels te voldoen. De verschillende thema's zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6 van deze motivering. Indien er specifieke regels zijn opgenomen is dit in hoofdstuk 6 aangegeven.

4.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is een onderdeel van de Omgevingswet en bevat regels voor activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Het Bal regelt:

- Vergunningen en meldingen: Bepaalt welke activiteiten vergunningsplichtig zijn en welke alleen gemeld moeten worden.
- Specifieke zorgplichten: Geeft aan welke zorgplichten gelden voor verschillende activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, en afvalbeheer.
- Milieueisen: Stelt milieueisen aan diverse activiteiten om bescherming van het milieu te waarborgen.
- Toezicht en handhaving: Regelt hoe toezicht en handhaving plaatsvindt om naleving van de regels te waarborgen.

De regels van het Bal zijn afkomstig uit de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en wetten. In het Bal stelt het Rijk algemene regels voor de volgende activiteiten:

- Milieubelastende activiteiten en lozingsactiviteiten;
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk;
- Activiteiten rond rijkswegen, spoorwegen en luchthavens;
- Activiteiten die de natuur raken;
- Activiteiten die cultureel erfgoed of werelderfgoed raken;
- Landinrichtingsactiviteiten;
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden in een badwaterbassin;
- Wateronttrekking voor industriële toepassingen en voor de drinkwatervoorziening;
- Ontgrondingsactiviteit op land en regionale wateren.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 van het Bal voor de bovengenoemde activiteiten het bevoegd gezag aangewezen. In de tweede plaats worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van de milieubelastende activiteiten benoemd én worden de procedureregels vastgesteld. In de derde plaats worden in hoofdstuk 4 voor deze hoofdcategorieën en daarbij behorende nevenschikte milieubelastende activiteiten, gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen zoals bodem, luchtkwaliteit, industriële lawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

Het is onder voorwaarden toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal, regels in het omgevingsplan op te nemen. Verder is het toegestaan om in het omgevingsplan onder beperkingen af te wijken van de regels uit het Bal. Daarbij is de hoofdregel dat decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. Het Bal bepaalt niet dat zaken in het omgevingsplan geregeld moeten worden, maar in dit besluit wordt aangegeven aan welke regels met name de zwaardere milieubelastende activiteiten moeten voldoen. Daarnaast bevat het Bal regels over locatie specifieke en onderwerp specifieke activiteiten. Onder voorwaarden is het toegestaan om decentraal aanvullend regels in het omgevingsplan op te nemen. Verder bepaalt het Bal voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

4.2.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten zoals veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat als er over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet wordt de omgevingsvergunning voor bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dit is de zogenoemde 'knip'. Het gevolg hiervan is dat de activiteit bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Hieronder worden beide activiteiten kort toegelicht.

De technische bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwqualiteit uit het Bbl. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de beperking van de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn niet alleen opgenomen in het Bbl, maar staan ook in de bruidsschat. Van de regels in de bruidsschat kan worden afgeweken in het omgevingsplan. Het gevolg van de 'knip' is dat de gemeente nu zelf in het omgevingsplan bepaalt voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt.

Vergunningvrij bouwen

Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk, heeft het Rijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningsvrije gevallen aangewezen in de bruidsschat. De bruidsschat werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

4.2.4 Bruidsschat

Onder de Omgevingswet verhuizen regels van het Rijk naar gemeenten en waterschappen. Gemeenten en waterschappen krijgen dankzij de bruidsschat de tijd om zelf een afweging te maken hoe ze deze onderwerpen willen regelen. Bij de activiteiten die onder de Omgevingswet van rijksregels naar lokale regels verhuizen, gaat het vooral om lokale vraagstukken. Denk aan geur, horeca of lozingen van huishoudens. De gemeenten en waterschappen besluiten voortaan hoe ze die onderwerpen regelen.

Met de komst van de Omgevingswet zijn veel regels van het Rijk naar gemeenten en waterschappen verhuisd. De wetten en uitvoeringsbesluiten waarin deze regels afkomstig van zijn, zijn ingetrokken. De bedoeling is dat gemeenten deze regels in het omgevingsplan opnemen. Met de inwerkingtreding van

de Omgevingswet zijn deze Rijksregels komen te vervallen en zal het merendeel van de gemeenten geen gemeente dekkend omgevingsplan vastgesteld hebben. De voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht zijnde bestemmingsplannen gaan dan over in een omgevingsplan van rechtswege (het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

Door opname van de bruidsschat in het omgevingsplan van rechtswege, wordt voorkomen dat deze (veelal noodzakelijke) regels vervallen. Zo hebben de regels uit de bruidsschat betrekking op verschillende onderwerpen zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. Daarnaast bevat de bruidsschat ook regels over bouwen en gebruik, welstand, cultureel erfgoed en aanvraagvereisten.

De bruidsschat is integraal overgenomen in hoofdstuk 22 in het omgevingsplan gemeente Lelystad.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'FlevolandStraks'

De Omgevingsvisie 'FlevolandStraks' (8 november 2017) is een uitgebreide toekomstvisie waarin zeven cruciale 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.

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.

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.

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.

Duurzame Energie

De vierde opgave, 'Duurzame Energie', legt de focus op de transitie naar een energieneutrale 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.

Regionale Kracht

De opgave 'Regionale Kracht' benadrukt het belang van samenwerking binnen en buiten de provinciegrenzen. 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.

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. 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.

Landbouw: Meerdere Smaken

Tot slot, de opgave 'Landbouw: Meerdere Smaken', erkent de diversiteit en de innovatieve kracht van de agrarische sector in 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 omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen waarin de toekomst van Flevoland wordt weergegeven. In 2030 en verder is Flevoland de kroon op de eeuwenlange Hollandse inpolderingstraditie. Flevoland staat wereldwijd bekend als een 20e-eeuws wederopbouwlandschap met herinneringen uit een verder verleden. Het oorspronkelijke overheidsideaal is verrijkt met vele nieuwe idealen van inwoners en ondernemers.

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

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

De ontwikkeling van het Campusgebied Midden - Roots voorziet in de ontwikkeling van een uniek, gemengd gebied waar ruimte is voor wonen, leisure en andere voorzieningen, in een groene omgeving. Daarmee wordt er aangesloten bij de ambities die in de omgevingsvisie zijn geformuleerd.

4.3.2 Omgevingsprogramma Flevoland

Het Omgevingsprogramma is een verdere uitwerking van wat de provincie belangrijk vindt en wil doen om te zorgen voor een goede leefomgeving. Hierin staat beschreven wat het te voeren beleid is en welke maatregelen of acties we nemen om onze doelstellingen te kunnen bereiken. Het Omgevingsprogramma Flevoland m 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 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' en '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 woonkwaliteit 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 voorgenomen ontwikkeling Campusgebied Midden - Roots is gericht op het creëren van een uniek, gemengd gebied dat ruimte biedt voor wonen, recreatie en diverse voorzieningen, alles binnen een groene omgeving. Dit sluit aan bij de ambities die zijn vastgelegd in het omgevingsprogramma.

4.4 Regels en instructieregels provincie Flevoland

4.4.1 Omgevingsverordening provincie Flevoland

De provinciale omgevingsverordening van de provincie Flevoland geldt per 1 januari 2024. 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

De locatie waar voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft ligt op ca. 2,1 km afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren. Gelet op de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten verwacht op de gebieden die behoren tot het NNN. Voor het verbod van geitenhouderijen wordt door de gemeente voor het gehele gemeentelijke grondgebied een voorbereidingsbesluit genomen. Die regels hebben dus geen gevolgen voor deze wijziging. Tevens zijn de gebiedsaanwijzingen 'gebied binnen de bebouwde kom' en 'luchthaven gelegen in de provincie Flevoland' van toepassing. Deze gebiedsaanwijzingen hebben geen invloed op de wijziging van het omgevingsplan. Verder zijn er geen relevante artikelen vanuit de Omgevingsverordening voor het voorliggende plan.

4.4.2 Waterprogramma

De provincie Flevoland heeft het Waterprogramma vastgesteld waarin het provinciale waterbeleid is opgenomen. Het beleid van de provincie is gericht op goed rentmeesterschap en ontwikkelperspectief. Dit betekent dat er nu en in de toekomst gestreefd wordt naar gezond, veilig en voldoende water en dat er kansen en beperkingen van het watersysteem zijn.

Het waterprogramma van de provincie Flevoland gaat in op de volgende punten:

- Water als sturend principe
 - Stedelijk water
 - Agrarisch water
 - Water voor natuur
 - Water voor archeologie
- Grondwater

- Grondwateronttrekkingen
- Bescherming grondwaterkwaliteit
- Drinkwater
 - Waterbesparing, innovaties en alternatieve bronnen
 - Interprovinciale levering
- Oppervlaktewaterkwaliteit
 - Kaderrichtlijn Water
 - Doelen Overige Wateren
 - Zwemwater
- Oppervlaktewaterkwantiteit
 - Wateroverlast
 - Watertekort
- Waterveiligheid
 - Primaire waterkeringen
 - Regionale waterkeringen en buitendijkse gebieden
- Uitvoering en monitoring

4.5 Waterschapsbeleid

4.5.1 Watervisie Zuiderzeeland 2022-2027

De Watervisie 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.

4.5.2 Waterbeheerprogramma Zuiderzeeland 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bevat de strategische en tactische doelen voor de komende planperiode 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 is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

4.5.3 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat de regels van Waterschap Zuiderzeeland over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen 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.

4.6 Regionaal beleid

4.6.1 Verstedelijking Metropoolregio Amsterdam

De verstedelijkingsstrategie van de Metropoolregio Amsterdam richt zich op een duurzame en evenwichtige groei van de regio. De strategie heeft als doel om voldoende nieuwe woningen te bouwen om de groeiende bevolking te huisvesten, met 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 strategie 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 Lelystad kansen voor groei, verbetering van leefkwaliteit, economische ontwikkeling, en duurzaamheid door regionale samenwerking en investeringen.

4.6.2 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). Deze deal 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 klimaatadaptatieve 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.

4.7 Gemeentelijke beleid

4.7.1 Omgevingsvisie Lelystad 2040

De gemeente Lelystad heeft deze Omgevingsvisie opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. De visie bevat het gemeentelijke beleid op hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van de fysieke

leefomgeving in de gemeente Lelystad. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. Daarmee vormt zij een kapstok voor nieuwe initiatieven.

De omgevingsvisie Lelystad is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2021. In de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente, met een doorkijk naar 2040. Het is een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van Lelystad. Daarbij staat het beschermen van de kernwaarden, het realiseren van de maatschappelijke opgaven en om de ontwikkeling van een optimale rol als gemeente centraal. Zodoende kunnen de inwoners van de gemeente Lelystad gezond, veilig en duurzaam leven.

De Omgevingsvisie van Lelystad (juli 2021) stelt een aantal ambities voor die de toekomstige ontwikkeling van de stad richting geven. Hieronder volgt een samenvatting van elk van deze ambities:

Sterke stad in de regio:

Lelystad wil zich positioneren als een sterke stad binnen de regio door een mix van stedelijke voorzieningen en hoogwaardige woonmilieus te bieden. De stad streeft naar een levendig stadshart met goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Er is een focus op het verbeteren van de verbindingen, zowel intern als extern, met een sterke nadruk op duurzaamheid en innovatie in transport en infrastructuur.

Hoofdstad van de Nieuwe Natuur:

Lelystad wil zich onderscheiden door haar unieke relatie met de natuur. De stad zet in op het versterken van haar groene karakter en wil uitgroeien tot de 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur'. Dit betekent dat natuur en stedelijke ontwikkeling hand in hand gaan, met veel aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en het creëren van groene en gezonde leefomgevingen. Zowel nieuwe als bestaande wijken zullen worden ontwikkeld met een sterke focus op natuurintegratie en duurzame bouwpraktijken.

Lelystad Next Level:

Onder het Lelystad Next Level-programma werkt de stad samen met de provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan de ontwikkeling van Lelystad tot een financieel gezonde en zelfstandige stad. Het programma richt zich op het versterken van de economische basis, het verbeteren van de leefomgeving en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de stad. Er wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld om deze ambities te realiseren, waarbij een integrale benadering en samenwerking met verschillende partners centraal staan.

Gezonde en aantrekkelijke buurten:

De gezondheid van bewoners staat centraal in de nieuwebuurtaanpak. Lelystad zet in op de transitie naar 'positieve gezondheid', wat betekent dat naast fysieke gezondheid ook mentaal welbevinden en dagelijks functioneren belangrijke aandachtspunten zijn. Dit wordt gecombineerd met andere maatschappelijke thema's zoals energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en veiligheid. Belangrijke ruimtelijke elementen zijn buurtparken, groene omzomingen, fiets- en wandelpaden, en buurtcentra die ontmoetingen bevorderen.

Opgavegericht werken:

De gemeente Lelystad wil opgabegericht werken aan het realiseren van deze ambities. Dit betekent dat de gemeente een faciliterende en regisserende rol aanneemt, waarbij zijpartners en bewoners betreft bij het bepalen van opgaven, strategie, beleid en uitvoering. Er wordt sterk ingezet op dialoog, samenwerking en het gebruik van data en analyses om te monitoren of de juiste keuzes worden gemaakt en of deze effectief worden uitgevoerd.

Deze ambities vormen samen een samenhangende koers voor de ontwikkeling van Lelystad tot 2040, gericht op een duurzame, gezonde en aantrekkelijke stad voor huidige en toekomstige generaties.

Planspecifiek

Lelystad wil de komende jaren doorgroeien naar een zelfstandig, sociaal veerkrachtige, duurzame en aantrekkelijke stad met 100.000 inwoners. De nieuwbouw en transformatie van de bestaande stad wordt gericht ingezet op selectieve plekken waar de maatschappelijke en economische meerwaarde het grootst is en bijdragen aan het in balans brengen van de stad. Met de ontwikkeling van de planlocatie naar wonen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de groeiambitie van Lelystad. Er wordt daarnaast invulling gegeven aan de wensen van de gemeente om nieuwe buurten met veel groen, water en natuur in te

richten. Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en gebruik van duurzame vervoermiddelen (lopen, fietsen en OV). De fiets krijgt in het plan een prominente rol. Via snelle fietsroutes zijn het Stadshart, de wijken, de economische kerngebieden en het landschap met elkaar verbonden. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Lelystad.

4.7.2 Woonvisie 2022-2027 'Een leven lang wonen in Lelystad'

Lelystad biedt haar inwoners een steeds aantrekkelijker 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 hiertoe een amendement aangenomen met de ambitie om tot 2040 met 40.000 nieuwe woningen te groeien. Door de doelstellingen vanuit de Woonvisie en vanuit de Woondeal MRA met elkaar te combineren, is een onderverdeling in vier categorieën/prijsklassen bepaald.

De 'Lelystadse mix' is in 2024 vastgelegd in de 'Beleidsregel betaalbaar bouwen en bewonen Lelystad 2024'. Daarnaast is een 'Vereveningsfonds betaalbare woningbouw' ingesteld, zodat plannen waar dunder wordt gebouwd financieel bijdragen aan extra betaalbare woningbouw elders.

Bouwen in de Lelystadse mix

Sociale huur	30 %
Goedkope koop/middeldure huur	20 %
Betaalbare koop/middeldure huur	17 %
Vrij	33 %

In 2.5 is het woningbouwprogramma nader toegelicht. Hieruit blijkt dat aan het programma-eisen van de gemeente kan worden voldaan.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de woonvisie van de gemeente Lelystad.

4.7.3 Kadernota Duurzaamheid gemeente Lelystad

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 profi leert 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:

- Energie
- Afval en circulaire economie
- Voedsel
- Fysieke leefomgeving
- Mobiliteit
- Onderwijzen en ondernemen

Planspecifiek

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van het Campusgebied. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de dertien indicatoren van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. In paragraaf 6.15 wordt het aspect duurzaamheid (en gezondheid) nader beschreven.

4.7.4 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 de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld (CB5, d.d. 21 maart 2025, zie bijlage 1). De planlocatie is volgens de welstandsnota gelegen in gebied aangegeven als S5 'Campuszone'. De campuszone kenmerkt zich door gebouwen met een relatief grote korrel in een overwegend groene setting. De geformuleerde beleidskeuzes worden vertaald naar de volgende welstandscriteria:

- Plaatsing
 - alle gebouwen zijn onderdeel van een bestaand of te ontwikkelen groen raamwerk;
 - gebouwen moeten zodanig op het kavel zijn gesitueerd, dat een ruime mate van openheid ten opzichte van de bebouwing op het naastgelegen kavel in stand blijft.
- Hoofdvorm
 - de hoofdvorm kent een eigen expressie en hoge kwaliteit in massa-opbouw en architectuur
 - uitbreidingen passen in architectonische zin bij het hoofdgebouw.
- Gevelaanzicht
 - gebouwen zijn alzijdig ontworpen, gevels gaan een relatie aan met het omliggend; (groen)gebied. geen blinde gevels aan openbaar groen of gevels met voldoende plasticiteit (reliëf) en/of compositie.
- Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering
 - er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleurtinten;
 - toevoegingen moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw.
- Overige bouwwerken
 - erfafscheidingen en hekwerken grenzend aan de openbare ruimte dienen als onderdeel van het gebouw en zijn omgeving te worden ontworpen.

De vormgeving van de gebouwen volgt de criteria van de welstandsnota en kijkt goed naar de architectuur in de directe omgeving. De hoofdvolumes van het plan zijn robuust, alzijdig, en terughoudend ontworpen. Door repetitie, ritmiek, en subtiele plasticiteit ontstaat samenhang. De combinatie van monoliete en gestructureerde gebouwen neemt de morfologische kenmerken van het Porteuim over.

De meeste gebouwen hebben gevels van baksteen, en zijn volgens het aangedragen kleurenpalet vormgegeven in natuurlijke tinten. Elk gebouw heeft een eigen kleur en op stedenbouwkundig niveau verloopt

het zwaartepunt van kleurgebruik. De verschillende clusters krijgen ieder een specifieke gradiënt. Het grote cluster is urbaner in beleving en krijgt een wat donkerder en zwaardere materialisering. De clusters aan de randen krijgen lichtere tinten.

De harde landing van de gebouwen wordt binnen de clusters verzacht door het toepassen van plint plus gebouwen. Dit zijn toevoegingen van één bouwlaag aan de plintzone die ervoor zorgt dat de gebouwen informeel aan de collectieve ruimte wordt gekoppeld. Deze voegen menselijke schaalbeleving toe, geven richting en zorgen voor een gelaagde perspectief.

4.7.5 Mobiliteitsvisie Lelystad 2020-2030

Met de Mobiliteitsvisie 2020 -2030 legt Lelystad het fundament voor een toekomstgericht mobiliteitsbeleid. Mobiliteit is onlosmakelijk verbonden met de woongebieden van Lelystad.

De mobiliteitsvisie kent de volgende beleidsdoelen:

- Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en gebruik van duurzame vervoermiddelen (lopen, fietsen en OV).
- Autoverkeer wordt geleid naar wegen van hogere orde: Rijks- en provinciale wegen voor doorgaand verkeer, de buitenring en de binnenring rondom het stadscentrum voor stedelijk verkeer en als parkeerroute rondom het stadshart.
- De vlotte doorgankelijkheid en doorstroming op de Binnenring rondom het Stadshart wordt gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd.
- Knooppunten faciliteren een duurzame en efficiënte verplaatsing van deur tot deur.
- De infrastructuur is passend door een mix van gedragsbeïnvloeding, slimme aanpassing en nieuwe aanleg van infrastructuur.
- Voor de verkeersveiligheid heeft scheiding van vervoerwijzen met verschillende snelheid en massa de voorkeur.
- 'Verleiden' gaat voor 'afdwingen'; Lelystad stimuleert gewenst gedrag om doelen te bereiken.
- Lelystad bevordert door voorbeeldgedrag, stimulering en facilitering elektrisch vervoer en vervoersmiddelen die gebruik maken van waterstof als 'brandstof'.

Planspecifiek

De inrichting van de openbare ruimte is primair gericht op voetgangers en fietsers, met autoroutes die hieraan ondergeschikt zijn. Dit creëert een zeer autoluwe en leefbare omgeving. Het ontwerp omvat een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden die aansluiten op bestaande e-bike routes en openbaar vervoer. De routes zijn vloeiend geïntegreerd in het park, wat zorgt voor een aangename en veilige ervaring voor voetgangers en fietsers. De routes lopen op natuurlijke wijze richting de openbare vervoersknooppunten. Daarmee wordt ingespeeld op het eerste beleidsdoel van de mobiliteitsvisie. In paragraaf 6.5.1 gaan we verder in op het aspect verkeer.

5 Hoe de wijziging van het omgevingsplan wordt geregeld

5.1 Inleiding

5.1.1 Inleiding

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het Omgevingsplan Woongebieden van de gemeente Lelystad vertaald naar een omgevingsplan dat voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk, de provincie Flevoland en de digitale standaarden.

5.2 Uitwerking

5.2.1 Uitwerking in regels

Gemeente Lelystad heeft een structuur ontwikkeld van het casco omgevingsplan Lelystad. De hoofdlijnen zijn hiervoor uitgezet, maar het omgevingsplan Lelystad zal verder worden ontwikkeld en uitgewerkt bij volgende wijzigingen van het omgevingsplan.

De volgende opzet is de basis voor de juridische vormgeving van het omgevingsplan:

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit algemene regels voor het omgevingsplan, waaronder de begripsbepalingen. In dit hoofdstuk zijn ook de doelen opgenomen.

- Hoofdstuk 2 Programma's

De omgevingsprogramma's, welke worden opgesteld onder de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk verankerd in het omgevingsplan.

- Hoofdstuk 3 Projecten

In dit hoofdstuk worden de regels opgenomen voor nieuwe projecten, welke zijn vastgesteld. Hierin worden projectbepalingen als geheel opgenomen, waarmee alle bepalingen samen staan voorprojecten. Na vaststelling zal dit worden verwerkt in het omgevingsplan via veegplannen.

- Hoofdstuk 4 t/m 21 activiteiten en thema's

Deze hoofdstukken zijn ingedeeld in activiteiten op basis van activiteitengroep of thema. Deze hoofdstukken vormen de standaard activiteitenstructuur.

- Hoofdstuk 22 Bruidsschat

Dit hoofdstuk is in lijn met het door het Rijk gestelde overgangsrecht, gereserveerd voor de bruidsschat. Dit zijn de rijksregels die worden overgedragen aan de gemeenten. Dit hoofdstuk zal in de loop van de transitie verdwijnen met de integratie van de bruidsschat in de activiteitenstructuur van het omgevingsplan.

- Hoofdstuk 23 Vangnetregeling

De Vangnetregeling Omgevingswet is een regeling van de minister van BZK die de Omgevingswet opeenvolgend aanvult. De regels gelden van rechtswege. De wijziging vult de initiële regeling aan en corrigeert een aantal bepalingen, waaronder een aantal wijzigingen in de Bruidsschat. De uit de Vangnetregeling voortvloeiende aanpassingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

- Hoofdstuk 24 Financiële bepalingen

In dit hoofdstuk worden bepalingen opgenomen rondom kostenverhaal en nadeelcompensatie (indien nodig naast de Verordening nadeelcompensatie van de gemeente Lelystad).

- Hoofdstuk 25 Procesregels

In dit hoofdstuk worden regels opgenomen met betrekking tot het proces van planvorming.

- Hoofdstuk 26 Handhaving

Dit hoofdstuk stelt regels rondom het toezicht op en de handhaving van de naleving van de regels in dit omgevingsplan.

- Hoofdstuk 27 Monitoring en informatie

Dit hoofdstuk stelt regels rondom de monitoring en de informatievoorziening op basis van omgevingswaarden, programma's en normen (indien van toepassing).

- Hoofdstuk 28 Overgangsrecht

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen, welke op bepalingen in het omgevingsplan van toepassing is.

- Hoofdstuk 29 Slotbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de slotbepalingen van het omgevingsplan. Hierbij gaat het om uitvoerbaarheid en evaluatie en overige bepalingen.

5.3 Welke activiteiten worden toegestaan en waar

5.3.1 Inleiding

De wijziging van het omgevingsplan is toegespitst op de locatie Campusgebied Midden - Roots. Er zijn verschillende activiteiten mogelijk in het plangebied. Bij deze wijziging van het omgevingsplan worden de verschillende activiteiten opgenomen in hoofdstuk 3 Projecten, onder afdeling 3.5 Campusgebied Midden - Roots. De systematiek van deze afdeling volgt de systematiek van de hoofdstukken 4 tot en met 21 uit het casco. Hierna worden de meest relevante hoofdstukken uit het casco toegelicht.

5.3.2 Gebruiken (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan gemeente Lelystad zijn de gebruiksactiviteiten opgenomen. Dit hoofdstuk bevat in de eerste Afdeling de algemene bepalingen en in de tweede afdeling wordt het 'functioneel gebruik' geregeld. In de algemene bepalingen zijn de regels opgenomen die voor alle gebruiksactiviteiten gelden, zoals de voorwaarden die voor een eventuele vergunningplicht gelden (beoordelingsregels) en de aanvraagvereisten als er een omgevingsvergunning nodig is.

De volgende gebruiksactiviteiten komen voor in het plangebied die per paragraaf zijn ingedeeld:

- Woonactiviteiten
- Maatschappelijke activiteiten
- Sport-, spel- en speelactiviteiten

Per paragraaf/gebruiksactiviteit is vervolgens de volgende indeling gemaakt:

Subparagraaf 'Algemene bepalingen'

In deze paragraaf is het toepassingsbereik van de gebruiksactiviteit bepaald:

- wat houdt de activiteit in? (juridische uitleg van de gebruiksactiviteit)
- wat zijn de gebruiksmogelijkheden en/of beperkingen van de activiteit? (specifieke regels van de gebruiksactiviteit die gekoppeld zijn aan regelkwalificaties) 'toegestaan' of 'vergunningplicht' met beoordelingsregels, en desgewenst omgevingsnormen).

Daar waar de locatie het 'transitiegebied' betreft, zijn de regels bedoeld voor het gehele gebied waarop de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft. Dit gaat veelal om algemene bouwregels die overal van toepassing zijn (bijvoorbeeld de regels voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken) en beoordelingsregels die voorheen in de bestemmingsplannen als algemene afwijkingsregels was opgenomen (bijv. regels om o.a. erkers onder voorwaarden buiten het bouwvlak te bouwen en regels voorde verhoging van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 m).

Subparagraaf 'Locatiegebonden bepalingen'

In deze paragraaf zijn voor het betreffende gebruik specifieke regels opgenomen die gelden voor een bepaalde locatie. Dit kunnen beperkingen zijn, zoals het toestaan van een woonactiviteit uitsluitend op de verdieping van een gebouw of juist een beperking van een bedrijfs- of detailhandelsactiviteit in de plint van een gebouw. Ook kan het gaan om een beperking op of aanvulling van de gebruiksactiviteit zelf. Voorbeelden hiervan zijn respectievelijk dat het gebruik voor wonen is beperkt tot het gebruik als bedrijfs-woning of dat naast de hoofdactiviteit ook nog een andere activiteit is toegestaan (bijvoorbeeld een sociaal-culturele functie naast de woonfunctie).

Ook aan deze locatie gebonden regels zijn regelkwalificaties toegekend, afhankelijk van of de gebruiksfunctie (zonder vergunning) is toegestaan dan wel vergunningplichtig is. In specifieke situaties zijn ook omgevingsnormen opgenomen, zoals het per locatie vastgelegde maximum aantal kamers voor kamerbewoning.

De inhoud van de artikelen zijn compact en duidelijk en laten in combinatie met het begrippenkader in de meeste gevallen niets aan juridische interpretatie over. Daar waar sprake is van een uitgebreide of (technisch) complexe regeling die tekst en nadere uitleg behoeven is bij het betreffende artikel een (artikelsgewijze) toelichting toegevoegd.

1) *Een regelkwalificatie is een niveau van regelgeving die in de digitaliseringsstandaarden van de Omgevingswet kan worden gebruikt: Verbod, Vergunningplicht, Algemene regels (Toegestaan, Informatieplicht, Meldplicht, Zorgplicht).*

2) *Een omgevingsnorm is een norm over de fysieke leefomgeving die in een kwantitatieve of kwalitatieve waarde wordt uitgedrukt en die niet onder een omgevingswaarde valt, zoals bedoeld in afdeling 2.3 van de Omgevingswet. Voorbeelden hiervan zijn aantal woningen, maximum bouwhoogte e.d.*

5.3.3 Bouwen (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 van het omgevingsplan gemeente Lelystad is de activiteit bouwen opgenomen. Hierin zijn alle bouwregels opgenomen die van toepassing zijn in het plangebied.

De regels moeten zo gelezen worden dat alleen hetgeen is geregeld in het omgevingsplan, ook is toegestaan (al dan niet met een omgevingsvergunning).

In de eerste Afdeling zijn de algemene bepalingen voor de bouwactiviteiten opgenomen die in principe voor alle bouwwerken gelden, zoals de vergunningplicht en de beoordelingsregels en aanvraagvereisten voor de vergunningplicht. Ook zijn omgevingsnormen opgenomen als deze van toepassing zijn op alle bouwactiviteiten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een bebouwingspercentage dat niet alleen geldt voor de oppervlakte van gebouwen, maar waar ook de overige bouwwerken meetellen.

De bouwactiviteiten zijn in hoofdlijnen als volgt ingedeeld:

- Gebouw bouwen / Hoofdgebouw bouwen
- Gebouw veranderen
- Bouwwerk veranderen
- Bijbehorend bouwwerk bouwen
- Bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen

Verder is een aantal regels gesteld voor specifieke bouwwerken (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen, nutsvoorzieningen, bouwketen, kunstobjecten).

Per paragraaf / bouwactiviteit is vervolgens de volgende indeling gemaakt:

Subparagraaf 'Algemene bepalingen'

In deze paragraaf is het toepassingsbereik van de bouwactiviteit bepaald:

- wat houdt de activiteit in? (juridische uitleg van de bouwactiviteit)
- wat zijn de bouw mogelijkheden en/of bouwbeperkingen van de activiteit? (specifieke regels van de bouwactiviteit die gekoppeld zijn aan regelkwalificaties 'toegestaan' of 'vergunningplicht' met beoordelingsregels, en desgewenst omgevingsnormen.

Subparagrafen met beoordelingsregels voor de betreffende bouwactiviteit

In deze paragraaf zijn voor de betreffende bouwactiviteit beoordelingsregels opgenomen die gelden voor een bepaalde locatie. Voor het merendeel zijn dit de voormalige bouwregels uit de voorheen geldende bestemmingsplannen, zoals situeringseisen (afstanden tot perceelsgrenzen, bouwvlakken) en regels ten aanzien van maximale bouw- en goothoogtes, geregeld via omgevingsnormen.

Ook gelden in afwijking van of in aanvulling op de hiervoor genoemde bouwregels in veel gevallen nog locatiegebonden regelingen. Voorbeelden hiervan zijn specifieke regelingen over plaatsing en vormgeving van (hoofd)gebouwen. Dit gaat bijvoorbeeld over regels ten aanzien van afstanden tot perceelsgrenzen en specifieke bouwregels voor bepaalde type gebouwen (o.a. gebouwen bij volkstuinten en dierenweiden, garageboxen/carports, gebouwde parkeervoorzieningen, onderhoud en beheer, bruggen, palen en masten).

Aan al deze bouwregels zijn regelkwalificaties toegekend, afhankelijk van het gegeven of het bouwen vergunningvrij (algemene regels) dan wel vergunningplichtig is.

Net als bij de gebruiksregels is de inhoud van de artikelen compact en duidelijk en laat in combinatie met het begrippenkader in de meeste gevallen niets aan juridische interpretatie over. Daar waar sprake is van een uitgebreide of (technisch) complexe regeling die tekst en nadere uitleg behoeven is bij het betreffende artikel een (artikelsgewijze) toelichting toegevoegd.

5.3.4 Hoofdstukken 9 tot en met 21

De hoofdstukken 9 tot en met 21 bevatten thematische regels in aanvulling op regels die elders in het omgevingsplan worden gesteld. Ze waarborgen dat bij het uitvoeren van activiteiten waar nodig rekening wordt gehouden met de thema's uit deze hoofdstukken: bodem, omgevingsveiligheid, geluid, geur, andere milieu onderwerpen, groenvoorzieningen en natuur, dieren, verkeer en parkeren, water, cultureel-/werelderfgoed, energie en warmtetransitie, duurzaamheid en gezondheid.

6 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en milieu

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet dienen gemeenten ervoor te zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit wordt bereikt door activiteiten en functies te reguleren en te koppelen aan locaties voor het gemeentelijke grondgebied. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een ETFAL, rekening houdend met alle betrokken belangen. De instructieregels van het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving) en de provincie (provinciale verordening) geven mede invulling aan de ETFAL.

6.2 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

- de kenmerken van het project
- de plaats van het project
- de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van ongeveer 840 woningen en bijbehorende voorzieningen. 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:

- die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- 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. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De Aanmeldnotitie is als bijlage bij de voorliggende motivering gevoegd (Buro SRO, d.d. 20 oktober 2025, zie bijlage 3).

6.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 circa 840 woningen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die is voorzien binnen het stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat aangetoond moet worden dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een behoefte voorziet. Voor de beoogde ontwikkeling is in het Onderzoek woningbehoefte ingegaan op de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte (ABF Research, d.d. 15 januari 2025, bijlage 4). 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.

6.4 Dienstenrichtlijn

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 leef-omgeving (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 omgevings-plannen. 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 de wijziging van het omgevingsplan blijven dienstverlenende activiteiten die al zijn toegestaan mo- gelijk. Er worden met de wijziging van het omgevingsplan geen beperkende maatregelen getroffen. Er zijn geen specifieke regels opgenomen met betrekking tot de dienstenrichtlijn.

6.5 Verkeer en parkeren

6.5.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe wijk gerealiseerd met ongeveer 840 woningen. Met behulp van CROW-publicatie 744 is een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied. Er wordt voor de planlocatie uitgegaan van een 'matig stedelijk' woonmilieu in de 'schil centrum'.

De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling. Dit betreft een indicatieve berekening uitgaande van de huidige gegevens.

Type woning	CROW-categorie	Aantal/ m ² bvo	Verkeersgeneratie per eenheid	Verkeersgeneratie per etmaal
Vrije sector	Koop, appartement, > 100 m ² bvo	100	6,9	690,0
Vrije sector	Huur, appartement, vrije sector, > 100 m ² bvo	194	5,1	989,4
Betaalbaar	Koop, appartement, 75- 100 m ² bvo	155	5,4	837,0
Betaalbaar	Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo	75	3,1	232,5

Goedkoop	Koop, appartement, < 75 m ² bvo	127	4,6	584,2
Goedkoop	Huur, appartement, vrije sector, < 75 m ² bvo	75	2,8	210,0
Sociale huur	Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	36	2,8	100,8
Maatschappelijke voorzieningen	-	500	20,0	100,0
Totaal				3.743,9

Het niet-woon programma is een mix van sport- en speelvoorzieningen (in de openbare ruimte) en maatschappelijke voorzieningen. De invulling is nu nog niet bekend. We gaan voor de maatschappelijke voorzieningen uit van een gemiddelde verkeersgeneratie van 20 voertuigbewegingen per 100 m² bvo. Zoals bovenstaande tabel laat zien is er in de beoogde situatie sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 3.744 voertuigbewegingen per etmaal. Omdat het programma nog niet volledig vaststaat, wordt rekening gehouden met een marge van 10%. Dit betekent dat er worst-case sprake zal zijn van een verkeersgeneratie van afgerond 4.118 voertuigbewegingen per etmaal.

De inrichting van de openbare ruimte is primair gericht op voetgangers en fietsers, met autoroutes die hieraan ondergeschikt zijn. Dit creëert een zeer autoluwe en leefbare omgeving. Het ontwerp omvat een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden die aansluiten op bestaande e-bikeroutes en openbaar vervoer. De routes zijn vloeiend geïntegreerd in het park, wat zorgt voor een aangename en veilige ervaring voor voetgangers en fietsers. De routes lopen op natuurlijke wijze richting de openbare vervoersknooppunten.

Auto's kunnen het gebied slechts via drie specifieke inritten betreden, waarna ze direct worden opgevangen in drie parkeerhubs. Dit minimaliseert autoverkeer binnen het gebied en behoudt de kwaliteit van de openbare ruimte. Nood- en hulpdiensten en laad-losverkeer voor de school en voorzieningen kunnen door de clusters navigeren over de aangewezen paden. Deze zijn voldoende breed.

Om autobezit terug te dringen, biedt de campus een scala aan deelmobiliteitsopties, zoals elektrische deelauto's, e-bikes en bakfietsen. Bewoners worden vroegtijdig geïnformeerd over de beperkte parkeerplaatsen en gestimuleerd om gebruik te maken van duurzamere vervoersmiddelen. Ruime fietsenstallingen zijn per woongebouw opgenomen, zodat een fiets dichterbij is dan een auto.

6.5.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

In het kader van het stedenbouwkundig plan is een parkeerbehoefteberekening uitgevoerd voor de te realiseren woningen en voorzieningen (CB5, d.d. 21 maart 2025, zie bijlage 1). Dit zijn indicatieve cijfers op basis van beoogde programma. In de beoogde situatie sprake is van een parkeerbehoefte van 1.200 parkeerplaatsen (inclusief deelmobiliteit). Hier is uitgegaan van de behoefte van het parkeren van de beoogde woningen, maar is ook gerekend met de bestaande parkeervraag van de school en sportfuncties.

Met de beoogde ontwikkeling worden drie parkeerhubs gerealiseerd. Het parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het zicht ontworpen. Parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners zijn nagenoeg volledig geïntegreerd in de HUB's alleen een zeer kleine aantal mindervalidenparkeerplekken is binnen de clusters voorzien. Het auto uit het zicht beleid geeft de openbare ruimte aan de bewoners en verbetert de uitstraling

en leefbaarheid. De uitwerking van de benodigde aantal parkeerplaatsen zal in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt worden.

6.6 Geluid

6.6.1 Geluidaandachtsgebieden

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid op een geluidgevoelig gebouw hoger kan zijn dan de standaardwaarde in L_{den} volgens tabel 1. Voor gemeentewegen geldt dat het geluidaandachtsgebied moet worden bepaald op basis van de nog vast te stellen basisgeluidemissie (op basis van een basisjaar dat uiterlijk 2026 is).

Totdat de basisgeluidemissie is vastgesteld, gelden vanuit overgangsrecht voor gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen vaste afstanden voor het geluidaandachtsgebied:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximum snelheid van 30 km/uur of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur geldt, en een spoorweg, bestaande uit één of twee sporen: 200 m;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m;
- als de lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd.

Voor provinciale wegen blijft de systematiek van de Wet geluidhinder van kracht tot het moment waarop geluidproductieplafonds als omgevingswaarden (provincie) zijn vastgesteld en vormt het geluidaandachtsgebied van een provinciale weg de geluidzone, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (voor nieuwe woningen binnen het geluidaandachtsgebied/geluidzone moeten dan nog hogere waarden worden vastgesteld).

Voor gezoneerde industrieterreinen blijft de systematiek van de Wet geluidhinder van kracht tot het moment waarop geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld en is het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein de op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone (voor nieuwe woningen binnen het geluidaandachtsgebied/geluidzone moeten dan nog hogere waarden worden vastgesteld).

Tabel : Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ¹⁾	Grenswaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den} [dB] Nieuw geluidgevoelig gebouw
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	
Provinciale wegen	50	65 ¹⁾	60
Rijkswegen			
Gemeentewegen	53	70	70
Waterschapswegen			
Lokale spoorwegen	55	70	65
Hoofdspoorwegen			
Industrieterreinen	50 $L_{den}/40$ L_{night}	60 $L_{den}/50$ L_{night}	55 $L_{den}/45$ L_{night}

1) Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.

2) Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.

3) Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

6.6.2 Toetsingskader wegen, spoorwegen en Industrieterreinen

Het Bkl kent met betrekking tot geluid instructieregels in hoofdstuk 3 en 5. De instructieregels in hoofdstuk 3 zijn bedoeld voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (gericht op de bronbeheerder, vaststellen geluidproductieplafonds). De instructieregels in hoofdstuk 5 zijn specifiek bedoeld voor de ETFAL bij de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuw geluid.

gevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het normenstelsel voor geluid op basis van het Bkl is samengevat weergegeven in bovenstaande tabel 1. Daarnaast regelt hoofdstuk 5 het geluid van activiteiten (zie volgend).

6.6.3 Toetsingskader voor geluid door activiteiten (anders dan wonen)

Activiteiten op industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Via een wijziging van het omgevingsplan worden als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar activiteiten worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. Deze activiteiten zijn vastgelegd in artikel 5.78b van het Bkl. Van belang is de uitzondering van activiteiten waarvoor het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarborgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ op 50 m niet meer bedraagt dan de standaardwaarden volgens tabel 2. De geluidproductieplafonds dienen te worden vastgesteld conform § 3.5.4 van het Bkl. In het omgevingsplan worden regels opgenomen overactiviteiten, gericht om te voldoen aan de geluidproductieplafonds.

Geluid vanwege activiteiten niet op een industrieterrein met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 2 en 3.

Tabel 2: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	–	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	–	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 3: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	–	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	–	45 dB(A)	45 dB(A)

Voor een activiteit op een in het omgevingsplan aangewezen bedrijventerrein, kunnen de waarden uit tabel 2 en 3 met 5 dB worden verhoogd voor geluidgevoelige gebouwen op datzelfde bedrijventerrein. Voor een activiteit in een in het omgevingsplan aangewezen agrarisch gebied, kunnen de waarden uit tabel 2 en 3 met 5 dB worden verlaagd voor geluidgevoelige gebouwen binnen dat agrarisch gebied.

In een omgevingsplan kunnen andere waarden (ook hogere) worden opgenomen als in ieder geval wordt voldaan aan de binnenwaarden volgens tabel 3.

Planspecifiek

Met de beoogde worden ongeveer 840 woningen gerealiseerd. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de instructieregels uit het Bkl en het gemeentelijk geluidbeleid en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. De planlocatie is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van een industrieterrein. De planlocatie is gelegen het aandachtsgebied van meerdere lokale wegen (gemeentewegen). Ook bevindt het plangebied zich binnen de aandachtsgebied van een spoorweg, die zich op een afstand van ongeveer 145 m ten westen van de planlocatie bevindt. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, d.d. 19 juni 2025, zie bijlage 5).

Uit het akoestisch onderzoek weg- en railverkeer volgt dat de waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen in 41 rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB ligt. De hoogste waarde bedraagt 65 dB. De waarde van het geluid ligt in geen van de rekenpunten boven de grenswaarde van 70 dB.

De waarde van het geluid door railverkeer ligt in 18 rekenpunten boven de standaardwaarde van 55 dB. De hoogste waarde bedraagt 59 dB. De waarde van het geluid ligt in geen van de rekenpunten niet boven de grenswaarde van 65 dB.

De waarde van het gecumuleerd geluid bedraagt ten hoogste 63 dB op de rekenpunten waar de standaardwaarde voor zowel wegverkeer als railverkeer wordt overschreden. De waarde van het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 65 dB.

Omdat de standaardwaarden voor wegverkeer en/of railverkeer op een deel van de woningen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het verlagen van de waarde van het geluid door het treffen van maatregelen aan de bron en in de overdracht stuiten op financiële en civieltechnische bezwaren. Omdat maatregelen aan de bron of in de overdracht qua uitvoering of financiën niet in verhouding zijn tot de opbrengst, dient voor de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden uitgegaan van de resultaten uit paragraaf 5.1 en 5.2 van het akoestisch onderzoek.

De grenswaarden uit de Omgevingswet van 70 dB voor wegverkeer en van 65 dB voor railverkeer worden niet overschreden. Er kan dan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is tevens nagegaan in hoeverre de waarde van het geluid voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente Lelystad zoals dat gold voor het verlenen van hogere waarden onder de Wet geluidhinder.

De gemeente hanteerde in haar geluidbeleid onder het regime van de Wgh voor wegverkeer een maximale hogere waarde van 53 dB na aftrek (dat is 58 dB zonder aftrek) voor nieuwe woningen langs wegen buiten het stadshart (zie bijlage V van het akoestisch onderzoek). De woningen in de eerste lijn voldoen niet in alle gevallen aan deze maximale hogere waarde. Onder het regime van de Wet geluidhinder zou hiervoor dienen te worden afgeweken van het beleid.

In haar Geluidbeleid 2010-2015 heeft de gemeente aangegeven bij voorkeur geen geluidreducerend asfalt (GRA) meer toe te passen. Het asfaltmengsel op de 'dreven' is daarom niet vervangen door een geluidreducerende variant. Dit leidt tot een geluidbelasting die enkele dB's hoger ligt dan met een GRA-mengsel het geval zou zijn geweest. Met een GRA zou de waarde van het geluid naar verwachting voldaan hebben aan een waarde van 58 dB zonder aftrek.

Ook dienen de woningen aan de eisen te voldoen aan een geluidluwe gevel en buitenruimte conform dit beleid (zie bijlage V van het akoestisch onderzoek). Voor de grondgebonden woningen kan aan deze eis worden voldaan, omdat alle noordoostgevels geluidluw zijn. Voor de appartementen kan een geluidluwe buitenruimte, gezien de waarde van het geluid, worden voorzien met een verglaasde loggia of afgeschermd balkon. Gevels grenzend aan deze loggia's en balkons zijn tevens geluidluw. Appartementen zonder buitenruimte kunnen met lokale afscherming (bijvoorbeeld een Harbour Fenster) worden voorzien van een geluidluwe gevel. Er wordt daarmee voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Lelystad. Daarmee kan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 65. De benodigde karakteristieke geluidwering $G A_k$ bedraagt dan 32 dB. Voor de gevels van de woningen met een waarde van het geluid van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

De waarde van het gezamenlijk geluid op de geluidluwe gevels kan worden beïnvloed door het geluid van activiteiten binnen en buiten het plan. In een worstcasescenario bedraagt deze waarde 55 dB(A) op de geluidluwe gevels. Door uit te gaan van een benodigde geluidwering $G A_k$ van 23 dB voor de geluidluwe gevels zal ook in een worstcasescenario aan de eisen voor de geluidwering worden voldaan.

6.7 Luchtkwaliteit

Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden bepaalde regels voor de luchtkwaliteit wanneer er plannen zijn om een autoweg, snelweg of tunnel aan te leggen. Dit geldt ook als een gemeente onderdeel is van een aangewezen stedelijk gebied en er milieubelastende activiteiten gepland zijn die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. Bij het aanpassen van het omgevingsplan moeten de normen voor luchtkwaliteit worden nageleefd.

Soms kan gebruik worden gemaakt van de 'niet in betekenende mate' argumentatie. Dit betekent dat de activiteiten die door de wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, zo weinig bijdragen aan de vervuiling dat ze geen significante toename van schadelijke stoffen in de lucht veroorzaken.

In alle andere gevallen moet onderzoek worden gedaan naar de impact van de activiteiten op de luchtkwaliteit om te bepalen of aan de geldende normen wordt voldaan.

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 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

Met de beoogde ontwikkeling worden ongeveer 840 woningen en andere voorzieningen gerealiseerd. Derhalve kan de voorgenomen worden beschouwd als een NIBM-project. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteit is niet aan de orde.

Wel is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit het CIMLK blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden van 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5} en 40 µg/m³ voor zowel fijnstof PM₁₀ als stikstofdioxide. De specifieke waarden zijn 8,3 µg/m³ PM_{2,5}, 16,1 µg/m³ PM₁₀ en 15,1 µg/m³ NO₂.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Geur

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 nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen geurveroorzakende activiteiten die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

6.9 Bodem

Volgens de instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels staan die de kwaliteit van de bodem waarborgen bij bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties. Het omgevingsplan kan toestaan dat er op locaties gebouwd wordt waar de bodemnormen worden overschreden, mits er sanerende of andere beschermende maatregelen worden genomen.

Daarnaast moet het omgevingsplan ten minste een meldingsplicht bevatten voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels worden opgenomen die ervoor zorgen dat sanerings- en andere beschermende maatregelen worden gehandhaafd.

Verder moeten er in het omgevingsplan regels staan over het in de grond brengen van grond en bagger-specie. Het omgevingsplan kan een bodembeheergebied aanwijzen en de landbodem indelen in verschillende bodemfunctieklassen.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie gerealiseerd. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Kwinfra, d.d. 14 september 2023, zie bijlage 6).

Analyseresultaat grond

De zintuiglijk schone bovengrond zand is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en lood (MM01, noord-zijde onderzoekslocatie). Verder is de zintuiglijk schone tot plaatselijk resten baksteen, sporen slakken, sporen kolengruis en resten beton houdende bovengrond (zand en klei) niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De zintuiglijk sporen puingranulaat houdende ondergrond (zand) is licht verontreinigd met minerale olie. De resten asfalt houdende ondergrond zand is licht verontreinigd met kobalt, nikkel en minerale olie. De zintuiglijk schone tot sporen beton en sporen baksteen houdende ondergrond zand is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De zintuiglijk schone ondergrond klei is wisselend licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel en/of zink.

Analyseresultaat grondwater

Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen, kwik, nikkel en/of zink. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Analyseresultaat asfalt

Het asfalt ter plaatse van Grietenij 22 (entree vanaf Middendreef en fietspad) wordt als niet teerhoudend beschouwd en komt derhalve in aanmerking voor hergebruik.

Conclusie

De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen en minerale olie kunnen vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen en/of verhoogde achtergrondwaarden. De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen toekomstige woningbouw. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.10 Trillingen

Volgens artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij het aanpassen van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen die activiteiten veroorzaken in trillinggevoelige ruimten en gebouwen. Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat deze trillingen in zulke ruimten en gebouwen aanvaardbaar zijn. Er moet een balans worden gevonden tussen het beschermen van de leefomgeving en het optimaal benutten van de locatie. 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 artikel 22.90 van de Bruidsschat zijn de standaardwaarden voortrillingen uit het Bkl overgenomen.

Planspecifiek

Met de wijziging van het omgevingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die tot ontoelaatbare trilling leiden. De afstand tot de spoorweg is met circa 115 m voldoende om hinder door trilling bij de beoogde woningen uit te kunnen sluiten. Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.11 Omgevingsveiligheid

Bij het wijzigen van een omgevingsplan moet volgens artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) rekening worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises. Dit omvat het voorkomen,

beperken en bestrijden van dergelijke incidenten, het waarborgen van de veiligheid van personen en het voorzien in geneeskundige hulpverlening.

Specifiek voor activiteiten die gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines omvatten, zijn gedetailleerde instructieregels opgesteld. Deze regels hanteren een systeem van plaatsgebonden risico's en aandachtsgebieden om de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid te beheersen.

Bij wijzigingen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^6 in acht worden genomen, wat betekent dat het risico op overlijden van een persoon tot één geval per miljoen jaar beperkt moet blijven. Er is ook een motiveringsverplichting voor het toestaan van kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebieden, en voor zeer kwetsbare gebouwen moet een voorschriftengebied worden aangewezen.

Aandachtsgebieden zijn zones waar mensen zonder extra maatregelen niet voldoende beschermd zijn tegen gevaren zoals brand, explosies en giftige stoffen. De gemeente bepaalt welke maatregelen nodig zijn om de veiligheid in deze gebieden te waarborgen.

Voorbeelden van aandachtsgebieden zijn:

- Brandaandachtsgebieden (BAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 10 kW/m².
- Explosieaandachtsgebieden (EAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 35 kW/m² bij een Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion (BLEVE-explosie) en een overdruk van maximaal 10 kPa bij andere explosies.
- Gifwolkaandachtsgebieden (GAG): Gebieden waar blootstelling aan een gevaarlijke stof dodelijk kan zijn, begrensd tot 1,5 km voor ruimtelijke ontwikkeling.

Een brandvoorschriftengebied en een explosievoorschriftengebied zijn locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als er een brandaandachtsgebied of explosieaandachtsgebied is toegelaten en waar de eis van artikel 4.90 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt. In een omgevingsplan worden deze aandachtsgebieden aangewezen als voorschriftengebieden, tenzij er wordt afgezien van aanwijzing of een kleiner gebied wordt aangewezen. Dit geldt niet voor locaties met zeer kwetsbare gebouwen. Voor zeer kwetsbare gebouwen moet altijd een brand- of explosievoorschriftengebied worden aangewezen. De grenzen van deze gebieden worden vastgelegd in het omgevingsplan. Bepaalde activiteiten zijn uitgezonderd van deze aanwijzingen volgens bijlage VII van het besluit.

Naast gevaarlijke stoffen kunnen andere activiteiten ook branden, rampen of crises veroorzaken. De Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland wijst thema's aan zoals bluswater, natuurbranden, windturbines, overstromingen, evenementen, gebruik van gebouwen en rookoverlast.

Bij het opstellen van een omgevingsplan moet worden aangesloten bij deze handreiking om een veilige leefomgeving te garanderen.

Planspecifiek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een Beschouwing externe veiligheid ten behoeve van de woningbouwontwikkeling uitgevoerd (Kragten, d.d. 15 januari 2025, zie bijlage 7).

Spoorlijn Weesp - Hattem

Op circa 135 m van het plangebied ligt de spoorlijn Weesp - Hattem. Deze spoorlijn kent een PR10-6 risicocontour van 6 m. Op grond van de ruimtelijke afstand vormt dit aspect geen aandachtspunt voor de planvorming. Het plangebied ligt wel deels binnen het gifwolkaandachtsgebied en deels binnen het explosieaandachtsgebied van de spoorlijn. Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied van de spoorlijn waardoor dit beschouwing wordt gelaten. Voor de beoogde ontwikkeling worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in de rapportage nader beschouwd.

In de rapportage zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming voor het aspect omgevingsveiligheid ten aanzien van het planvoornemen. De gemeente Lelystad dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de omgevingsveiligheid.

6.12 Water

De belangrijkste verandering door de Omgevingswet voor het waterbeheer in stedelijke gebieden is dat gemeenten en waterschappen meer vrijheid krijgen in hun beleid. Een deel van de nationale regelgeving wordt namelijk via de Bruidsschat Omgevingswet overgedragen aan gemeenten en waterschappen. Dit betreft onder andere regels voor het lozen van afvalwater in het riool, de bodem en het oppervlaktewater, evenals het aansluiten op de riolering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden deze regels automatisch onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan (voor lozingen in de bodem en het riool, en het aansluiten op de riolering) en de waterschapsverordening (voor lozingen in het oppervlaktewater).

In Lelystad is Waterschap Zuiderzeeland verantwoordelijk voor het waterbeheer. Vanaf 1 januari 2024 is de keur van het waterschap vervangen door de waterschapsverordening. Deze verordening bevat specifieke regels voor het watersysteem en waterwerken binnen het beheergebied van het waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. In de waterschapsverordening staan regels over activiteiten in beperkingengebieden, wateronttrekkingsactiviteiten, lozingsactiviteiten in het oppervlaktewater of op zuiveringsinstallaties.

Volgens artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten gemeenten bij het aanpassen van het omgevingsplan rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten hierbij betrokken worden. Ruimtelijke plannen moeten door middel van een watertoets bij het waterschap bekend worden gemaakt. Artikel 5.37 van het Bkl vereist dat gemeenten rekening houden met de gevolgen voor het waterbeheer bij het opstellen van het omgevingsplan. Paragraaf 5.1.3 van het Bkl stelt aanvullende eisen om belemmeringen voor primaire waterkeringen te voorkomen (artikel 5.38) en het bouwen binnen het kustfundament (artikel 5.30). De verantwoordelijkheid voor het onderhouden en veilig houden van de primaire keringen ligt bij het Rijk en de waterschappen. Het Rijk stelt de normen voor bescherming tegen overstromingen vast. De primaire keringen die door het waterschap worden beheerd, staan vermeld in de omgevingsverordening van de provincie Flevoland.

6.12.1 Weging van het waterbelang

Het watertoetsproces dat sinds november 2003 wettelijk verplicht is door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening, komt onder de Omgevingswet terug als 'Weging van het waterbelang'. Op basis van artikel 2.2 houden bestuursorganen rekening met elkaars taken en bevoegdheden en zorgen voor afstemming en samenwerking hierover. De wettelijke basis van de weging van het waterbelang ligt in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Artikel 5.37 regelt dat bevoegd gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen waterbelangen meewegen bij besluitvorming. De weging van het waterbelang is een proces dat ervoor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen de waterhuishouding voldoende toekomstbestendig is ingericht en alle waterbelangen gewogen worden. In de waterparagraaf van het ruimtelijk plan staat hoe er binnen het plan omgegaan wordt met de waterhuishouding. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. In deze afweging worden de gevolgen van het plan voor het beheer van het watersysteem aangegeven en de benodigde maatregelen bepaald voor een toekomstbestendige waterhuishouding, waarin onder andere aspecten als waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit geborgd zijn.

Er zijn drie mogelijke procedures voor de weging van het waterbelang. De effecten van het plan op de waterhuishouding bepalen welke procedure geldt. Bij de procedure geen waterschapsbelang kan de weging volledig digitaal doorlopen worden. De korte procedure is voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Bij de korte en normale procedure is informeel vooroverleg met Waterschap Zuiderzeeland nodig.

In dit kader is de normale procedure van toepassing. De relevante nieuwe en bestaande waterhuishoudkundige werken, zoals waterkeringen en oppervlaktewater, zijn opgenomen in Regels op Kaart en/of gereguleerd in de regels van het omgevingsplan.

Bij de uitwerking van de herontwikkeling is sprake van een continue dialoog met Waterschap Zuiderzeeland. Het betreft een lopend proces. Deze dialoog stopt niet bij de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan, maar zal bij de verdere uitwerking worden voortgezet zodat er inhoudelijke afstemming kan plaatsvinden.

Voor de weging van het waterbelang zijn drie beleidsthema's van toepassing: Waterveiligheid, Voldoende water en Schoon water. Deze worden per beleidsthema nader uitgewerkt.

6.12.2 Wet- en regelgeving en beleid

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie- en kwelgebieden). Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw zijn twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de implementatie van de Omgevingswet verandert de wet- en regelgeving voor ruimtelijke projecten. De wet vervangt vele wetten en gaat uit van een integrale benadering van alle aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals ruimtelijke ordening, milieukwaliteit, natuur, bodem én water. Voor de Omgevingswet stellen provincies en gemeenten omgevingsvisies en omgevingsplannen op. Alle ambities en keuzes over het beheer, beschermen en benutten van de leefomgeving staan hierin. Belangrijk onderdeel van het ruimtelijk proces is de participatie van alle belanghebbenden. Omgevingsvisies en omgevingsplannen komen in de plaats van de bestaande structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiterlijk in 2032 dienen alle bestaande plannen vervangen te zijn.

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet beschrijft wat onder het beheer van een watersysteem valt. Het beheer is gericht op:

- Het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- Het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van die watersystemen en;
- De vervulling van de aan die watersystemen toegekende maatschappelijke functies'.

Het waterschap neemt regels over waterstaatswerken op in de waterschapsverordening. Hierin is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren, de zogenaamde waterstaatswerken, en staan regels over het beheer en onderhoud. Vanaf januari 2024 heeft deze de Keur en de Algemene regels bij de Keur vervangen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De Waterwet is nagenoeg geheel opgegaan in de Omgevingswet. De bepalingen rondom het huidige deltaprogramma en de financiële bepalingen over de verontreinigingsheffing en de provinciale grondwaterheffing gaan later over naar de Omgevingswet.

Programma's Water en Ruimte

In een programma leggen het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten maatregelen vast om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken. Het onderwerp 'ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water' is daarbij een belangrijk onderdeel. Centraal hierin staat het werken aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de natuur, de landbouw en de scheepvaart. Programma's zijn, in tegenstelling tot omgevingsvisies, meer gericht op uitvoering op korte termijn. En waar in de omgevingsvisie vooral een integrale benadering van belang is, richten programma's zich vaak op slechts één of een paar onderdelen van de fysieke leefomgeving. De vastgestelde maatregelen in programma's zijn een uitwerking van het globale beleid dat in omgevingsvisies over water en ruimte is opgenomen.

Er zijn een aantal verplichte programma's waarin maatregelen over ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot water kunnen staan:

- Nationaal waterprogramma (Rijk) – gericht op het beheer van rijkswateren
- Regionaal waterprogramma (provincie) – gericht op regionale oppervlaktewaterlichamen, grondwaterlichamen en waterwinlocaties
- Waterbeheerprogramma (waterschap) – gericht op de watersystemen in beheer bij het waterschap

6.12.3 Planspecifieke uitwerking beleidsthema's

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

Wateroverlast

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

Uitgangspunten: Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat voldoet aan de normering voor wateroverlast.

Het verhard van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden. De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. De situatie van het beheergebied begin 2013 is de nulsituatie. De compensatieplicht geldt voor de netto toename van het verhard oppervlak vanaf de nulsituatie.

Genoemde beleidsregel wordt herzien met een verwachte vaststelling rond 2027. Daarbij wordt ook de bergingsnorm geactualiseerd in lijn met de meest recente KNMI-klimaatscenario's en neerslagstatistieken. De bestaande bergingsnorm maakt dan plaats voor een methodiek in de vorm van een universele norm die toepasbaar is voor open water én alternatieve waterberging. Voor een klimaatbestendige leefomgeving, nu en in de toekomst, is voldoende ruimte voor water cruciaal. In dit licht wordt initiatiefnemers nadrukkelijk geadviseerd uit te gaan van de toekomstige advies-bergingsnorm. Deze is gebaseerd op KNMI-klimaatscenario's van 2023 en bijbehorende neerslagstatistiek: 10,2 m³/100 m² toename verhard oppervlak.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe. Deze toename is groter dan 750 m² en compensatie is noodzakelijk.

In het plan staat slim omgaan met water centraal. Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschapspark gerealiseerd met subtiele hoogteverschillen, waardoor er ruimte ontstaat voor droge, drassige en natte delen. Op hoger gelegen 'terpen' worden de gebouwen en de infrastructuur geplaatst. Dit zorgt ervoor dat ook bij extreme neerslag de infrastructuur bruikbaar blijft. In de beoogde situatie beschikt het plangebied over ongeveer 44.100 m² aan verharding. Uitgaande van hevige neerslag (90 mm/uur) dient er een volume van 3.950 m³ verwerkt te worden. Met de beoogde ontwikkeling worden groene/bruine daken,

regentuinen en wadi's aangelegd. De totale capaciteit komt op 3.950 m³. Dit betekent dat het ontwerp een bui van 90 mm/uur kan verwerken.

De navolgende afbeelding toont een berekening van de verhardingsbalans van het plangebied.

bebouwing	23.800 m ²
verharding*	18.750 m ²
halfverharding	1.550 m ²
totale verharding	44.100 m²
Volume te verwerken neerslag bij hevige neerslag (90 mm/uur)	3.950 m ³

De navolgende afbeelding toont dat het ontwerp een bui van 90 mm/uur kan verwerken.

groene/bruine daken	15.500 m ²	465 m³
raingardens	3.275 m ²	665 m³
wadi's met drainkoffer	8.975 m ²	2820 m³
totale capaciteit*		3.950 m³

In de nadere uitwerking wordt de exacte toename in verharding inzichtelijk gemaakt en hoeveel waterberging binnen het plangebied gerealiseerd wordt. Omdat ook alternatieve vormen van waterberging worden gerealiseerd wordt in overleg met Waterschap Zuiderzeeland een hydrologische maatwerkberekening uitgevoerd. De uitgangspunten die gebruikt worden in de maatwerkberekening worden in het vervolgtraject met het waterschap afgestemd.

Uitgangspunt: Het plangebied is waterneutraal en leidt dus niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Het plangebied beschikt in de huidige situatie over oppervlaktewater aan de randen van het plangebied. Dit oppervlaktewater blijft behouden.

Aanpassingen watersysteem – Graven nieuw oppervlaktewater

Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld: Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) gewenste grond- en oppervlaktewaterwaterregime (GGOR) mogelijk.

Uitgangspunten: In het hele beheergebied streeft het waterschap na dat de aanwezige functies worden gefaciliteerd door goed en voldoende water.

Randvoorwaarden: Het waterschap wil een watersysteem met grote peilvakken. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande peilvakken en de inrichting wordt afgestemd op de functie van het water. In nieuwe watersystemen wordt gestreefd naar watergangen met een minimum aantal duikers of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden. Het watersysteem wordt dusdanig ingericht dat het goed beheerbaar is.

In het plangebied wordt nieuw water gegraven, de bestaande Rietlandensloot wordt op verschillende plaatsen verbreed. Er wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden.

De uitwerking van de aanleg van het nieuwe water zal in het vervolgtraject in afstemming met het waterschap plaatsvinden. Mocht er in het vervolg sprake zijn van een overname van het beheer en onderhoud van nieuw (stedelijk) water, zal ook dit bij de uitwerking van een definitief ontwerp van het watersysteem met het waterschap afgestemd worden. Dit definitieve ontwerp moet goedgekeurd worden door het waterschap om overname mogelijk te maken.

Beheer en onderhoud nabij watergang

Het beheer en onderhoud dat het waterschap uitvoert aan oppervlaktewater, bestaat uit maaionderhoud, oeveronderhoud, baggeren en peilbeheer. Hiervoor moet altijd voldoende ruimte beschikbaar zijn. Het kan zijn dat het waterschap niet de onderhoudsplicht heeft maar dat derden hiervoor verantwoordelijk voor zijn. Het waterschap controleert dan of het beheer en onderhoud correct en tijdig wordt uitgevoerd (het 'schouwen').

Het plangebied bevindt zich nabij een bestaande watergang in stedelijk gebied. De bestaande onderhoudsstroken langs bestaande watergangen blijven met de beoogde ontwikkeling intact. De noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden worden hierdoor niet belemmerd. Over de aanleg en het toegankelijk houden van een onderhoudsstrook zal in het vervolgtraject overleg met het waterschap plaatsvinden.

Thema Schoon water

Aanpassingen watersysteem – Graven nieuw oppervlaktewater

Goede structuurdiversiteit

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

Uitgangspunten: 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.

Randvoorwaarden nieuw oppervlaktewater: Oppervlaktewater met een doelstelling voor goede chemische en/of biologische waterkwaliteit (vaak helder) wordt niet nadelig beïnvloed door water met een lagere waterkwaliteitsdoelstelling (vaak troebel). Negatieve chemische beïnvloeding van de ecologische (water)kwaliteit of het ecologische functioneren van wateren, door ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorkomen, omdat compensatie zeer beperkt mogelijk is.

Om eventuele negatieve effecten op de waterkwaliteit te beperken, worden, waar mogelijk, natuurvriendelijke oevers toegepast. Deze dragen bij aan een geleidelijke overgang tussen water en land en verminderen de noodzaak voor harde constructies zoals beschoeiing of damwanden.

Matige tot slechte kwaliteit kwelwater

Bij het ontwerp van een nieuw watersysteem moet rekening gehouden worden met de hoeveelheid kwel en de kwelwaterkwaliteit. Het plangebied is (gedeeltelijk) gelegen in een gebied met kwel van matige tot slechte kwaliteit. Het waterschap wordt vroegtijdig betrokken voor advies over het ontwerp van het nieuwe watersysteem. In het vervolgtraject zal met het waterschap overlegd worden over het ontwerp en de invloed op het watersysteem.

Lozing (schoon en vervuild) hemelwater in oppervlaktewater of via het hemelwaterriool (hwa) riool

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld: Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische en ecologische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Uitgangspunten: Conform de Omgevingswet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen te brengen in oppervlaktewateren. In bestaande en nieuwe watersystemen wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen van hemelwater worden voorkomen of aangepakt bij de bron. Daarnaast geldt het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Dit om afwenteling (wateroverlast) te voorkomen.

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat schoon en vervuild hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of nabij het plangebied wordt verwerkt. Bij voorkeur door infiltratie in de bodem. Als infiltratie niet kan dan door lozing in oppervlaktewater, waarbij vervuild hemelwater vooraf gezuiverd wordt. Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. In bestaand gebied wordt ernaar gestreefd om schoon hemelwater af te koppelen van het rioolstelsel. Het ombouwen van bestaande gemengde stelsels naar gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur.

Randvoorwaarden: Onder schoon hemelwater wordt het volgende verstaan.

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1.000 voertuigen per etmaal;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;

- Hemelwater van daken/bebouwing waarbij geen voor het watersysteem schadelijke uitloogbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein;
- Hemelwater van centrumgebieden (met uitzondering van marktterreinen).

Als het afstromend hemelwater hier niet aan voldoet, dan geldt het volgende: Op grond van art. 2.12 van de Waterschapsverordening gelden emissiegrenswaarden voor afstromend hemelwater van parkeerterreinen met meer dan 50 parkeerplaatsen en van wegen met meer dan 1.000 vervoersbewegingen per etmaal. Deze emissiegrenswaarden zijn niet van toepassing als het hemelwater een bodempassage doorstroomt die voldoet aan de richtlijnen in de Kennisbank Stedelijk Waterbeheer van Stichting RIONED.

Aan lozingen in oppervlaktewater als gevolg van uitlopende (bouw)materialen (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Het hemelwater volgt een trapsgewijze lozingsroute die begint bij de groene daken. Deze daken zijn gekoppeld aan raingardens en wadi's in de openbare ruimte, waar infiltratie zoveel mogelijk wordt bevorderd. Waterpieken worden afgevoerd naar het omliggende open water. In het project worden zo min mogelijk uitlopende materialen toegepast, en daken krijgen waar mogelijk een groene invulling om waterberging te stimuleren.

Op enkele locaties in het plangebied zijn inritten voor parkeergarages voorzien. Hier kan de verkeersintensiteit boven de 1.000 motorvoertuigen per etmaal komen. Bij de civieltechnische uitwerking wordt onderzocht op welke wijze het daardoor verontreinigde hemelwater gescheiden, gehouden en behandeld kan worden. Daarnaast wordt schoon hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden en benut voor het be-wateren van beplanting, onder andere door langer vasthouden in raingardens.

Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de regulering of behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunten: Verontreiniging van het oppervlaktewater door afvalwater (huishoudelijk afvalwater, vervuild hemelwater en bedrijfsafvalwater) wordt voorkomen.

De volgende voorkeursvolgorde geldt in het omgaan met afvalwater:

1. Lozingen in oppervlaktewater voorkomen
2. Afvalwater vergaand hergebruiken
3. Aansluiten afvalwaterstroom op riolering
4. Afvoeren per as (transport)
5. Opslaan en gelijkmatig verspreiden over akkerland
6. Lokaal zuiveren (IBA) en lozen in oppervlaktewater

Randvoorwaarden: Bij het afvoeren van afvalwater via openbare riolering naar een rioolwaterzuivering (AWZI) geldt dat de inrichting van de riolering in een plangebied wordt afgestemd op de infrastructuur van de gemeente en het waterschap.

Aan lokaal zuiveren en lozen van huishoudelijk afvalwater worden minimale afstandscriteria tot de openbare riolering en emissiegrenswaarden gesteld in de Waterschapsverordening. Hiervoor gelden strengere eisen bij lozing in oppervlaktewater met bijzondere bescherming op grond van de Omgevingswet, bijbehorende regelingen en de Waterschapsverordening.

De exacte omvang van de lozing is nog niet bekend. Er worden met de invulling van het plangebied maximaal 840 woningen gerealiseerd. Wat dit precies doet met de bewonerssamenstelling is niet bekend. Dit zal in het vervolgtraject verder uitgewerkt en afgestemd worden met het waterschap.

Het afvalwater zal middels een gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

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. 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.

6.13 Cultureel erfgoed

De regels van het Rijk over cultureel erfgoed en werelderfgoed zijn vastgelegd in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan rekening moet houden met het behoud van cultureel erfgoed, inclusief bekende of verwachte archeologische monumenten. Om dit te waarborgen, moeten in het omgevingsplanregels worden opgenomen die het cultureel erfgoed beschermen. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende principes:

- Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van (beschermde) monumenten en archeologische monumenten die door het omgevingsplan worden beschermd.
- Het voorkomen van verplaatsing van (beschermde) monumenten of delen daarvan, tenzij dit dringend nodig is voor het behoud van die monumenten.
- Het bevorderen van het gebruik van monumenten, eventueel door aanpassingen, waarbij de monumentale waarden behouden blijven.
- Het voorkomen van aantasting van:
 - De omgeving van rijksmonumenten en andere beschermde monumenten, zodat ze niet worden ontsierd of beschadigd.
 - Het karakter van beschermde stads- of dorpsgezichten en cultuurlandschappen door sloop, nieuwbouw of andere grote veranderingen.
- Het conserveren en behouden van archeologische monumenten, bij voorkeur op de oorspronkelijke locatie.

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) in Nederland geeft specifieke regels voor wat een omgevingsplan moet regelen met betrekking tot cultureel erfgoed en werelderfgoed:

- regels voor een rijksmonumentenactiviteit
- regels voor andere activiteiten die een rijksmonument betreffen
- regels voor werelderfgoed
- regels voor archeologische toevalsvondsten in de exclusieve economische zone, buiten de aansluitende zone

Artikel 13.8 van het Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels testellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Op 28 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Lelystad het archeologische beleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld om vorm te geven aan het rijks- en provinciaal beleid voor archeologie en cultuurhistorie. Het beleid bestaat uit beleidsafspraken en een beleidsadvieskaart. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met op de kaart aangemerkte gebieden.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Flevoland, in en rondom het plangebied geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen. Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied valt buiten het in het Provinciaal Omgevingsplan 2006 opgenomen PARk en aandachtsgebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2.0) bevindt het plangebied zich in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De gronden binnen het plangebied zijn in het gemeentelijk beleid vrijgegeven voor wat betreft archeologie en nader onderzoek is niet nodig. Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

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

6.14 Natuur

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet deel uitmaakt van de fysieke leefomgeving, is de natuur. Deze wet verplicht bestuursorganen om bij hun werkzaamheden te zorgen voor de bescherming van natuurwaarden. Dit betekent dat zij, in lijn met Europese richtlijnen, kwetsbare soorten en gebieden moeten beschermen. Dit gebeurt onder andere door de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur te beperken.

Het nationale beleid richt zich op de bescherming van soorten die zijn aangewezen in de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de nationaal beschermde soorten. Gebiedsbescherming betreft Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Ook faunabeheer is een belangrijk onderdeel van natuurbescherming onder de Omgevingswet.

Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels over activiteiten die invloed kunnen hebben op Natura 2000-gebieden, wilde dieren en planten, en houtopstanden en houtproducten. Het Bal biedt ook de mogelijkheid om, in afwijking van deze regels, maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over de bescherming van habitats en soorten. De provincie is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen voor het behoud en herstel van habitats en soorten, het in stand houden van Natura 2000-gebieden, en het bestrijden van invasieve exoten en verwilderde dieren. Op basis van het Bkl moet een programma worden opgesteld om de uitstoot en neerslag van stikstof te verminderen en de natuur te verbeteren. Dit programma kan invloed hebben op de omgevingsplannen van gemeenten. Daarnaast kunnen gemeenten een eigen programma opstellen om stikstof aan te pakken.

De provincie kan haar beschermingsdoelen via instructieregels aan gemeenten opleggen. Gemeenten moeten deze instructieregels volgen bij het opstellen van hun omgevingsplan.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bestaande bebouwing (schoolgebouw) gesloopt en wordt groen verwijderd. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Deze werkzaamheden hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten of gebieden. Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling een Quicksan natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 20 december 2024 revisie 18 juni 2025, zie bijlage 8).

Soortenbescherming

De boommarter, bunzing, hermelijn, steenmarter en wezel behoren tot de (kleine) marterachtigen. Deze soorten worden regelmatig aangetroffen in gebieden met voldoende elementen die hun schuilmogelijkheden bieden. Het plangebied heeft geen potentie voor andere beschermde soorten. Op basis van de quickscan Natuur kunnen negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten, echter heeft de ecologische adviseur van gemeente Lelystad gevraagd om een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de Alpenwatersalamander in de watergangen uit te voeren. Derhalve is aanvullend onderzoek gedaan naar de Alpenwatersalamander (Blom Ecologie, d.d. 18 juni 2025, bijlage 10 en 11). Gedurende het scheppen zijn er geen Alpenwatersalamander gevonden en/of waargenomen. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de watergang binnen de planlocatie geen (essentiële) functie heeft voor de Alpenwatersalamander.

In de omgeving zijn meerdere waarnemingen bekend van marterachtigen. Op 4 november 2021 is een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (Wnb) ingediend met betrekking om potentiële verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van de boomarter, bunzing, hermelijn, steenarter en wezel. De voorschriften van de ontheffing zijn op 1 januari 2024 vervallen en vervangen door nieuwe voorschriften. Vanuit één van de voorschriften dient als maatregel voor de lange termijn in het midden van de planlocatie een (vochtige) ruigte met groepen lage heesters gerealiseerd te worden. Echter laat het stedenbouwkundig plan zien dat op de locatie waar de vochtige ruigte is voorzien een appartementengebouw gerealiseerd zal worden. Omdat er niet aan de afgegeven voorschriften kan worden voldaan, is een wijzigingsbesluit voor de reeds afgegeven ontheffing benodigd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer'. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Veluwe' op circa 21 km ten oosten van de planlocatie.

Gezien er sprake is van een grote afstand (21 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied wordt normaliter op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. Echter door de grote ontwikkeling, circa 840 woningen, wordt geadviseerd om een stikstofonderzoek met de AERIUS Calculator uit te voeren.

Stikstofdepositie

De ontwikkeling van ongeveer 840 woningen gaat gepaard met de uitstoot van stikstof in de aanleg- en gebruiksfase. Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 20 oktober 2025, zie bijlage 9). De aanleg van de beoogde ontwikkeling zal gefaseerd uitgevoerd worden. Derhalve is in de berekening gerekend met meerdere rekenjaren. De uitgevoerde berekening laat geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebieden zien. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Met het oog op de bepalingen omtrent Natura 2000-gebieden uit de Omgevingswet en AMvB's is het plan derhalve uitvoerbaar.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of vriend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Daarbij hebben de kapwerkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de oogmerken voor regels voor deze activiteit. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden is het nemen van maatregelen niet benodigd.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en houtopstanden. Omdat er niet aan de voorschriften vanuit de in verleende vergunning voor marterachtigen kan worden voldaan dient er een wijzigingsbesluit ingediend te worden voor de reeds verleende ontheffing. In het vervolg zal tevens het definitieve mitigatieplan opgenomen worden waarin duidelijk wordt welke groenstructuren zijn/worden aangelegd vanuit compensatie natuur.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

6.15 Duurzaamheid

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. Toetsing 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. De woningen worden aangesloten op het bestaande warmtenet en daarnaast wordt gebruik gemaakt van de hernieuwbare energiebron zonne-energie. PV-panelen worden geplaatst op de groene en bruine daken, die verkoelend werken en daarmee het rendement van de panelen verhogen. Daarnaast wordt gewerkt met circulaire en non-virgin materialen.

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. Op het gebied van mobiliteit wordt ingezet op deelmobiliteit in diverse modaliteiten. Een uitgebreide laadinfrastructuur en parkeren in hubs, zodat de leefomgeving autoluw is.

6.16 Gezondheid

Artikel 2.1 van de Omgevingswet geeft aan dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Afdeling 2.2 van het Bkl gaat over de omgevingswaarden beschermen van de gezondheid en het milieu. Milieueisen worden gesteld om de kwaliteit van het milieu te beschermen. Met het beschermen van de kwaliteit van milieu wordt tevens de gezonde leefomgeving beschermd.

Planspecifiek

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. Bij het ontwerp is daarom hoog ingezet op het creëren van een groene en diverse omgeving. Door de footprint van de gebouwen te beperken laten we veel ruimte voor groen en natuur tussen, op en aan de gebouwen. Dit draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress en het opvangen van water. Bovendien stimuleren uitnodigende loop- en fietsroutes beweging. Deze routes liggen zoveel mogelijk gescheiden van zwaar verkeer.

Langs de routes is er een aanbod van sport- en recreatiemogelijkheden, waardoor het aantrekkelijk wordt om korte afstanden naar het openbaar vervoer of andere voorzieningen te voet of met de fiets af te leggen.

7 Financiële haalbaarheid

7.1 Bekostiging

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege

In het geval dat het omgevingsplan van rechtswege (nog) vigeert zijn er drie mogelijke scenario's:

- Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
- Anterieure overeenkomst;
- Posterieure overeenkomst.

Gewijzigd omgevingsplan conform wettelijke vereisten Omgevingswet

Een gewijzigd omgevingsplan met nieuwe ontwikkelmogelijkheden dient regels over kostenverhaal te bevatten, wat (met name) tot uiting komt in kengetallen voor financiële bijdragen.

In dit geval voorzien wij vier scenario's:

- Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
- Anterieure overeenkomst in overeenstemming met kengetallen;
- Anterieure overeenkomst niet in overeenkomst met kengetallen (tip: plaats dit scenario op de lijst met verplicht adviesrecht voor de gemeenteraad als de financiële bijdrage lager uitvalt dan op basis van de kengetallen).
- Anterieure overeenkomst zonder kengetallen/kostenverhaalregels

Planspecifiek

Het kostenverhaal wordt middels een koop- en realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij geregeld. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel haalbaar.

8 Overgangsrecht

8.1 Algemeen

Artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening schreef dwingend het opnemen van het daar opgenomen overgangsrecht voor respectievelijk bouwwerken en gebruik in een bestemmingsplan voor. Deze instructieregel geldt niet voor het omgevingsplan. Enerzijds kan dat verklaard worden vanuit het perspectief dat het omgevingsplan (anders dan een bestemmingsplan) geen tijdshorizon heeft, anderzijds heeft een omgevingsplan meer het karakter van een verordening en bovendien een meer locatiegerichte regeling mogelijk maakt.

In het omgevingsplan is in hoofdstuk 27 het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken opgenomen.

9 Evenwichtige Toedeling van functies aan locaties

9.1 Algemeen

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten onderzocht en afgewogen. De wijziging van het omgevingsplan is ook getoetst aan het relevante beleid. Hieruit is gebleken dat het project in overeenstemming is met het beleid op de verschillende overheidsniveaus.

Bij de wijziging van het omgevingsplan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.