

Wijziging Omgevingsplan gemeente Lelystad: Zuiderhage, fase 1

Het gemeenteraad van de Gemeente Lelystad

Overwegende dat:

- a. voor het te ontwikkelen nieuwe woongebied 'Zuiderhage, fase 1' (voorheen ZuiderC, fase 1) een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Lelystad noodzakelijk is;
- b. deze ontwikkeling aansluit op de door de gemeenteraad van Lelystad op 1 juli 2024 vastgestelde Mastervisie Zuiderhage;
- c. het nieuwe woongebied bestaat uit 2400 woningen met een divers woonprogramma;
- d. een kennisgeving van het voornemen het omgevingsplan te wijzigen op 14 augustus 2024 is gepubliceerd met als titel 'Kennisgeving voornemen omgevingsplanwijziging ZuiderC, fase 1';
- e. de ontwerp wijziging van het omgevingsplan van 19 maart 2026 tot 29 april 2026 ter inzage heeft gelegen;
- f. er tijdens de terinzagelegging van het ontwerp twee zienswijzen zijn ingediend;
- g. de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het ontwerp aan te passen;
- h. de zienswijzen zijn beantwoordt en samen met ambtshalve wijzigingen opgenomen in de nota van zienswijzen en wijzigingen;

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/gm0995/2026/cc853e86dada4cb4bef86f0467d3d269/nld@2026-07-14;07535272.

Artikel III Juridische inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking 6 weken na de bekendmaking van dit besluit.
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 30-06-2026.

De Griffier
L.A. Wieringa

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

*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 Zuiderhage fase 1

Paragraaf 3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.33 Aanwijzingen

1. Er is een locatie Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Er is een locatie Valkenstede opgenomen in dit omgevingsplan.
3. Er is een locatie Overbeke opgenomen in dit omgevingsplan.
4. Er is een locatie Buitenwaard opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.34 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over activiteiten in de fysieke leefomgeving binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.35 Algemene regels blijven van toepassing bij beoordeling vergunningplichtige activiteit

Bij de beoordeling van een in deze afdeling opgenomen vergunningplichtige activiteit (binnenplanse omgevingsplanactiviteit), voor zover deze activiteit een afwijking van een algemene regel inhoudt, zijn de overige, op de betreffende activiteit van toepassing zijnde algemene regels, onverminderd van toepassing.

Artikel 3.36 Hoofdstuk 22 van toepassing

In aanvulling op de regels in deze Afdeling zijn de regels van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan van toepassing, tenzij deze in strijd zijn met de regels in deze Afdeling, in welk geval de regels in deze Afdeling prevaleren.

Artikel 3.37 Normadressaat

Aan deze afdeling wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.38 Algemene aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in deze afdeling worden, naast eventuele specifiek vermelde gegevens en bescheiden, in elk geval 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.

Artikel 3.39 Begrippen

Bij de toepassing van de regels in deze afdeling gelden de begripsbepalingen genoemd in:

- a. Bijlage I van dit plan;
- b. de bijlage bij de Omgevingswet;
- c. bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- d. bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- e. bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- f. bijlage I van het Omgevingsbesluit;
- g. bijlage I van de Omgevingsregeling.

Artikel 3.40 Meet- rekenbepaling

Bij de toepassing van de regels in deze afdeling gelden de meet- en rekenbepalingen genoemd in Bijlage II van dit plan.

Paragraaf 3.3.2 Gebiedsgerichte doelen en Ontwikkelkader

Artikel 3.41 Doelen Zuiderhage fase 1

Binnen Zuiderhage fase 1 gelden, met inachtneming van artikel 3.42, de volgende doelen:

- a. de ontwikkeling van een stedelijk gebied bestaande uit verschillende buurtschappen, met het wonen als de primaire functie;
- b. de ontwikkeling van een doorlopende parkzone, met water en natuurlijk groen als de primaire functies;
- c. de ontwikkeling van een verkeerskundige wijkontsluitingsroute die de buurtschappen met elkaar verbindt;
- d. de ontwikkeling van een bufferzone, met sportvoorzieningen, een gemeenschappelijk parkeerterrein en maatschappelijke voorzieningen als primaire functies.

Artikel 3.42 Ontwikkelkader

1. De doelen als bedoeld in artikel 3.41 zijn uitgewerkt in het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1, zoals vastgesteld op 10 maart 2026, dan wel de rechtsopvolger daarvan, dat tevens uit meerdere gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen kan bestaan.
2. Bij het verrichten van activiteiten wordt voldaan aan het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in het eerste lid.
3. Het tweede lid is niet van toepassing, vanaf het moment dat - en voor zover - het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1, dan wel de rechtsopvolger daarvan, is ingetrokken.

Artikel 3.43 Tijdelijke beoordeling ruimtelijke kwaliteit door kwaliteitsteam

1. Het bevoegd gezag stelt een kwaliteitsteam in, belast met het bevorderen en waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit binnen Zuiderhage fase 1.
2. Voor zover een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op grond van deze regels moet voldoen aan het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42, wordt de beoordeling van de aanvraag, voor zover het gaat over aspecten van ruimtelijke kwaliteit, uitgevoerd door het kwaliteitsteam als bedoeld in het eerste lid.
3. De toepassing van het eerste lid en tweede lid eindigt op het moment dat de in het Ontwikkelkader Zuiderhage fase 1 opgenomen kwaliteitseisen in gemeentelijke beleidsregels ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen.

Paragraaf 3.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken

Subparagraaf 3.3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.44 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.45 Parkeren

1. Een activiteit wordt niet verricht in strijd met het beleidsdocument Nota Parkeernormen Lelystad 2023, zoals vastgesteld op 21 november 2023, dan wel de rechtsopvolger daarvan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover inzake het parkeren op grond van artikel 3.42 andere regels of normen aan een activiteit zijn gesteld, in welk geval die regels of normen van toepassing zijn.

Artikel 3.46 Horeca-categorie

Voor zover op grond van deze afdeling horeca-activiteiten zijn toegestaan, zijn uitsluitend horeca-activiteiten toegestaan in horeca categorie 1 als bedoeld in bijlage I van dit plan.

Subparagraaf 3.3.3.2 Wonen

Subsubparagraaf 3.3.3.2.1 Algemene bepalingen, aanwijzing en toedeling van activiteiten

Artikel 3.47 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het wonen binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.48 Oogmerken

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

- a. het bieden van voldoende ruimte voor de huisvesting van (doelgroepen van) huishoudens;
- b. het bereiken dan wel handhaven van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het bieden van mogelijkheden voor economische activiteiten die passen bij het wonen.

Artikel 3.49 Aanwijzing

Er is een locatie functie wonen Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.50 Toedeling

Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen in een woning die in een hoofdgebouw (van een grondgebonden woning dan wel een complex van gestapelde woningen) aanwezig is;
- b. een beroep of bedrijf aan huis uitoefenen;
- c. een bij het hoofdgebouw behorend erf voor het wonen gebruiken.

Subsubparagraaf 3.3.3.2.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.51 Maximum aantal woningen

1. Het aantal woningen binnen Zuiderhage fase 1 bedraagt maximaal 2.400.
2. Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 wordt voldaan aan het Ontwikkeldkader als bedoeld in artikel 3.42.

Artikel 3.52 Woning splitsen

Het is verboden een woning te splitsen.

Artikel 3.53 Woningen samenvoegen of veranderen van woningtype

Het samenvoegen van woningen of een woning veranderen van woningtype is toegestaan, voor zover dit niet in strijd is met:

- a. de doelen als bedoeld in artikel 3.41;
- b. het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42.

Artikel 3.54 Vergunningplicht vanwege milieuzonering energievoorzieningen Larserdreef 306, 308 en 310

1. Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 is het verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken voor het wonen.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het wonen binnen Buitenwaard.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
 - a. het wonen aanvaardbaar is uit het oogpunt van milieuhinder, waarbij bestaande dan wel toegelaten activiteiten op de percelen genoemd in artikel het uitgangspunt vormen voor de beoordeling, tenzij met de exploitant andere afspraken zijn gemaakt, en

- b. de uitvoerbaarheid en uitvoering van eventueel te nemen (milieuhinderbeperkende of -afschermende) maatregelen is voldoende is gewaarborgd, en
- c. het bepaalde in onderdeel a en onderdeel b is aangetoond door middel van een deskundig onderzoek.

Artikel 3.55 Specifieke vormen van gedeeltelijke onzelfstandige bewoning

Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitende de volgende vormen van gedeeltelijke onzelfstandige bewoning toegelaten:

- a. het gebruik van de woning als buidelwoning;
- b. het gebruik van de woning voor hospitaverhuur.

Subsubparagraaf 3.3.3.2.3 Beroep of bedrijf aan huis

Artikel 3.56 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

1. Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 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. Voor een zelfstandig thuiswerkende prostituee geldt dat de activiteit alleen door één bewoner mag worden uitgeoefend;
 - f. het beroep of bedrijf niet gaat om:
 1. horeca;
 2. auto- en motorreparatie;
 3. milieubelastende activiteiten; en
 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; en
 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:
 - I. huisarts;
 - II. psychiater / psycholoog;
 - III. fysiotherapeut / bewegingsleer-deskundige;
 - IV. diëtist / voedingsleer-deskundige;
 - V. mondhygiënist;
 - VI. tandheerkundige;
 - VII. logopedist;
 - VIII. dierenarts; of
 - IX. een hiermee gelijk te stellen beroep;
 2. Advies- en ontwerpbureau's:
 - I. reclame-ontwerpbureau;
 - II. grafisch ontwerpbureau;
 - III. architect; of
 - IV. een hiermee gelijk te stellen beroep; of

3. Zakelijke dienstverlening:
 - I. notaris;
 - II. advocaat;
 - III. accountant;
 - IV. assurantie-/verzekeringstussenpersoon;
 - V. makelaar;
 - VI. webwinkel, zonder bezoekenmogelijkheid; of
 - VII. een hiermee gelijk te stellen beroep; of
- b. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
 1. kledingverstelbedrijf of (maat)kledingmakerij;
 2. kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, waaronder:
 - I. een schoonmaakbedrijf;
 - II. een schoorsteenveegbedrijf; of
 - III. een glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf; of
 3. reparatiebedrijven voor particulieren, waaronder:
 - I. schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
 - II. uurwerkreparatiebedrijf;
 - III. goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
 - IV. reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen; of
 - V. reparatie van muziekinstrumenten.

Artikel 3.57 Vergunningplicht

Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 is het verboden zonder omgevingsvergunning een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen dat niet past binnen de voorwaarden als bedoeld in artikel 3.56.

Artikel 3.58 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.57 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de geluidswaarden op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen zijn aanvaardbaar, waarbij het bevoegd gezag dit beoordeelt op basis van het geluidsbeleid van gemeente Lelystad.

Subsubparagraaf 3.3.3.2.4 Bed & breakfast

Artikel 3.59 Vergunningplicht

Binnen functie wonen Zuiderhage fase 1 is het verboden zonder omgevingsvergunning de gronden en bouwwerken te gebruiken voor een bed & breakfast.

Artikel 3.60 Beoordelingsregels en aanvraagvereisten

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.59 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:
 - a. er wordt geen onevenredige afbreuk 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. maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel wordt ingericht voor de bed & breakfast;
 - c. er wordt voldaan aan de parkeernorm per ruimte voor nachtverblijf van ten minste één parkeerplaats, die
 1. aanwezig is op het eigen terrein rondom de woning; of
 2. in de directe omgeving aanwezig is, nadat uit parkeeronderzoek is gebleken dat de benodigde parkeerruimte beschikbaar is voor de bezoekers van de bed & breakfast; en

- d. het uiterlijk van de woning wordt niet aangetast, waarbij reclamemateriaal een oppervlakte van maximaal 0,5 m² heeft; en
- e. de bed & breakfast wordt door in ieder geval één bewoner van de woning uitgeoefend; en
- f. de bed & breakfast heeft maximaal 8 slaappleatsen, in maximaal 4 van elkaar afgescheiden ruimten bedoeld voor nachtverblijf.

- 2. Aanvullend op de aanvraagvereisten als bedoeld in artikel 3.38 moet een parkeeronderzoek worden verstrekt, voor zover sprake is van een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, onder 2.

Subsubparagraaf 3.3.3.2.5 Huisvesting van dieren

Artikel 3.61 Oppervlakte dierenhok

De oppervlakte van een dierenhok bedraagt maximaal 12 m².

Subparagraaf 3.3.3.3 Bedrijfsactiviteiten

Subsubparagraaf 3.3.3.3.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.62 Toepassingsbereik

- 1. Deze subparagraaf gaat over het verrichten van bedrijfsactiviteiten binnen functie bedrijf Zuiderhage fase 1
- 2. Deze paragraaf gaat niet over:
 - a. bedrijfsactiviteiten in het kader van het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
 - b. bedrijfsactiviteiten in het kader van evenementen in de openbare ruimte;
 - c. bedrijfsactiviteiten in het kader van openbare nutsvoorzieningen;
 - d. ambulante bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3.63 Oogmerken

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

- a. het bieden van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- b. het bieden van fysieke en milieuruimte voor bedrijfsactiviteiten;
- c. het bereiken van een goed woon- en leefklimaat;
- d. het waarborgen van de veiligheid;
- e. het beschermen van de gezondheid;
- f. het beschermen van het milieu.

Artikel 3.64 Aanwijzing

Er is een locatie functie bedrijf Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.65 Toedeling

- 1. Binnen functie bedrijf Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan.
- 2. Het is verboden de volgende bedrijfsactiviteiten te verrichten:
 - a. activiteiten die het exploiteren van een IPPC-installatie betreffen;
 - b. activiteiten met externe veiligheidsrisico's Bijlage VII Bkl (met uitzondering van onderdeel A, niet zijnde LPG-tankstations);
 - c. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (grote lawaaimakers);
 - d. activiteiten die projecten zijn waarvoor een mer-plicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
 - e. activiteiten die projecten zijn waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt met een omgevingsvergunningplicht voor een milieubelastende activiteit als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- 3. Voor zover niet reeds verboden op grond van het eerste lid is het eveneens verboden de volgende bedrijfsactiviteiten te verrichten:
 - a. winnen en produceren van grondstoffen;

- b. niet-zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per kavel;
 - c. groothandel, distributie, opslag of overslag met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per kavel;
 - d. datacenters.
4. Onverminderd het bepaalde in het tweede en derde lid voldoen bedrijfsactiviteiten als bedoeld in het eerste lid aan de volgende regels:
- a. de activiteiten zijn gericht op biobased en circulaire economie, educatie, cleantech, productie en energievoorziening;
 - b. de activiteiten zijn qua aard, omvang en milieubelasting passend in een gemengd gebied voor wonen en werken.
-

Subsubparagraaf 3.3.3.3.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.66 Toegelaten bruto vloeroppervlakte

Binnen functie bedrijf Zuiderhage fase 1 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van bedrijfsactiviteiten, voor zover toegelaten op grond van artikel 3.65, maximaal de oppervlakte op grond van het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42.

Artikel 3.67 Vergunningplicht en maatwerkvoorschrift

- 1. Het is verboden een toegelaten bedrijfsactiviteit te starten dan wel te wijzigen zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.
- 2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover het een activiteit betreft waarvoor geen geluidonderzoek of geuronderzoek verplicht is gesteld.
- 3. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan een bedrijfsactiviteit, voor zover deze activiteit op grond van dit plan zonder omgevingsvergunning is toegelaten.
- 4. Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het derde lid wordt alleen gesteld ter beperking van milieuhinder voor omliggende milieugevoelige functies.

Artikel 3.68 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.67, eerste lid, wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de bedrijfsactiviteit is, al dan niet via maatregelen of technieken, inpasbaar in de woonomgeving uit het oogpunt van geluidhinder en geurhinder;
- b. het vereiste als bedoeld in onderdeel a wordt door middel van deskundig onderzoek of advies aangetoond.

Subparagraaf 3.3.3.4 Maatschappelijk-commerciële activiteiten

Subsubparagraaf 3.3.3.4.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.69 Toepassingsbereik

- 1. Deze subparagraaf gaat over het verrichten van maatschappelijk-commerciële activiteiten binnen Zuiderhage fase 1.
- 2. Maatschappelijk-commerciële activiteiten zijn activiteiten in het kader van dienstverlening of maatschappelijke dienstverlening, die geheel of gedeeltelijk commercieel geëxploiteerd mogen worden.

Artikel 3.70 Oogmerken

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

- a. het bieden van ruimte voor (het exploiteren van) maatschappelijk-commerciële activiteiten;
- b. het bieden van ruimte voor (het exploiteren van) accommodaties voor primair of secundair onderwijs en het daarvoor benodigde goede leefklimaat;
- c. het bereiken van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 3.71 Aanwijzing

Er is een locatie functie maatschappelijk-commercieel Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.72 Toedeling

Binnen functie maatschappelijk-commercieel Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. maatschappelijk-commerciële activiteiten;
- b. de exploitatie van accommodaties voor primair of secundair onderwijs en bijbehorende ondersteunde maatschappelijke activiteiten;
- c. onzelfstandige detailhandelsactiviteiten die tevens ondergeschikt zijn;
- d. onzelfstandige horeca-activiteiten die tevens ondergeschikt zijn.

Subsubparagraaf 3.3.3.4.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.73 Maximale omvang

Binnen functie maatschappelijk-commercieel Zuiderhage fase 1 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van maatschappelijk-commerciële activiteiten, voor zover toegelaten op grond van artikel 3.72, maximaal de oppervlakte op grond van het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42.

Artikel 3.74 Situering

Maatschappelijk-commerciële activiteiten in een meerlaags gebouw met overwegend wonen worden uitsluitend op de begane grond, in de plint van het gebouw gesitueerd.

Artikel 3.75 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te starten dan wel te verrichten:

- a. kinderdagopvang;
- b. overige dag- en/of nachtopvang van personen;
- c. opvang van dieren.

Artikel 3.76 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.75 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de activiteit voorziet in een aantoonbare behoefte;
- b. de activiteit is inpasbaar uit het oogpunt van milieuhinder;
- c. de activiteit is inpasbaar uit het oogpunt van veiligheid;
- d. de activiteit is inpasbaar uit het oogpunt van verkeer en parkeren.

Subparagraaf 3.3.3.5 Bufferzone

Subsubparagraaf 3.3.3.5.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.77 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten in de bufferzone binnen de locatie Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.78 Oogmerken

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

- a. het bieden van ruimte voor (het exploiteren van) sportvelden en bijbehorende accommodaties;
- b. het bieden van ruimte voor (het exploiteren van) een accommodatie voor lager onderwijs en het daarvoor benodigde goede leefklimaat;
- c. het functioneren van de aangrenzende penitentiaire inrichting Lelystad en de daaraan gerelateerde milieu- en veiligheidssituatie;

- d. het functioneren van de (geprojecteerde) aangrenzende Extra Beveiligde Zittingslocatie en de daaraan gerelateerde milieu- en veiligheidssituatie.

Artikel 3.79 Aanwijzing

Er is een locatie functie bufferzone Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.80 Toedeling

Binnen functie bufferzone Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. de exploitatie van sportvelden en bijbehorende accommodaties;
- b. de exploitatie van accommodaties voor primair of secundair onderwijs en bijbehorende ondergeschikte maatschappelijke activiteiten;
- c. onzelfstandige detailhandelsactiviteiten die tevens ondergeschikt zijn;
- d. onzelfstandige horeca-activiteiten die tevens ondergeschikt zijn; en
- e. het faciliteren van parkeergelegenheid.

Subsubparagraaf 3.3.3.5.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.81 Ontwikkeldkader

Binnen functie bufferzone Zuiderhage fase 1 wordt bij het verrichten van toegelaten activiteiten voldaan aan het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42.

Artikel 3.82 Parkeren bufferzone

1. Binnen de functie bufferzone Zuiderhage fase 1 wordt een openbaar toegankelijk parkeerterrein aangelegd.
2. De normadressaat betreffende het voldoen aan het eerste lid is gemeente Lelystad.
3. het parkeerterrein als bedoeld in het eerste lid wordt primair door bezoekers en medewerkers van het justitieel complex (EBZ en PI) en door bezoekers en gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen (onder andere de sportaccommodaties) binnen de bufferzone.

Subparagraaf 3.3.3.6 Parkzone

Subsubparagraaf 3.3.3.6.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.83 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van gebruiksactiviteiten in de parkzone binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.84 Oogmerken

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

- a. het ontwikkelen en beheren van een robuuste groen-blauwe hoofdstructuur;
- b. het ontwikkelen en beheren van waterbergend en waterafvoerend vermogen;
- c. het ontwikkelen en beheren van een natuurlijke omgeving;
- d. het bieden van passende mogelijkheden voor medegebruik van de parkzone, waaronder (water-)recreatie.

Artikel 3.85 Aanwijzing

Er is een locatie functie parkzone Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.86 Toedeling

1. Binnen functie parkzone Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:
 - a. activiteiten ten dienste aan het ontwikkelen en beheren van een groen-blauwe hoofdstructuur;

- b. activiteiten ten dienste aan het ontwikkelen en beheren van waterbergend en waterafvoerend vermogen;
 - c. activiteiten ten dienste aan het ontwikkelen en beheren van natuurwaarden en/of van een natuurlijke inrichting;
 - d. medegebruik van de parkzone als verblijfsgebied voor wandelen, fietsen, extensief recreëren en daarmee vergelijkbare activiteiten.
2. In afwijking van het eerste lid en van artikel 3.88, bestaat binnen Buitenwaard geen verplichting tot het aanleggen van open water.
3. Binnen functie parkzone Zuiderhage fase 1 worden de volgende gebruiksactiviteiten niet verricht:
- a. detailhandels- en horeca-activiteiten, tenzij vergund op grond van artikel 3.91 of in het kader van een toegelaten evenement;
 - b. parkeeractiviteiten ten behoeve van aangrenzende stedelijke functies, waaronder het wonen.

Subsubparagraaf 3.3.3.6.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.87 Normadressaat

In afwijking van artikel 1.6 wordt aan deze subsubparagraaf voldaan door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.88 Gebod

Er wordt voorzien in een parkzone, als bedoeld in deze paragraaf.

Artikel 3.89 Eisen parkzone

- 1. Bij de uitwerking en ontwikkeling van de parkzone gelden de doelen als bedoeld in artikel 3.41 en daarbij behorende functies en activiteiten.
- 2. Bij de uitwerking en ontwikkeling van de parkzone wordt voldaan aan het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42.
- 3. De parkzone sluit, in elk geval met het oog op de waterhuishouding, op een doelmatige wijze aan op andere groen- en/of waterstructuren in de omgeving, zowel binnen als buiten Zuiderhage fase 1.
- 4. De breedte van de parkzone binnen bouwgebied Valkenstede bedraagt minimaal 55 m.
- 5. De breedte van de parkzone binnen bouwgebied Overbeke bedraagt minimaal 50 m.
- 6. De breedte van de parkzone binnen bouwgebied Buitenwaard bedraagt minimaal 50 m, met inachtneming van artikel 3.86, tweede lid.
- 7. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift, in afwijking van het derde tot en met het zesde lid, een andere aansluiting dan wel maatvoering toestaan, indien dit noodzakelijk of wenselijk is in verband met de inpassing van functies of activiteiten, mits de doelen van de parkzone niet op onevenredige wijze in het geding komen.

Artikel 3.90 Vergunning kleinschalig medegebruik parkzone

Het is verboden om binnen de begrenzing van de parkzone zoals bedoeld in artikel 3.89, vierde lid, zonder omgevingsvergunning de gronden te gebruiken voor andere activiteiten dan op grond van artikel 3.86 is toegelaten.

Artikel 3.91 Beoordelingsregels vergunning kleinschalig medegebruik parkzone

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.90 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de activiteit sluit aan bij het recreatief-maatschappelijke gebruiksdoel van de parkzone;
- b. de activiteit doet geen afbreuk aan de overige doelen van de parkzone en evenmin aan de eisen als bedoeld in artikel 3.89;

- c. de activiteit veroorzaakt geen onaanvaardbare milieuhinder voor milieugevoelige gebouwen en locaties in de omgeving;
- d. de activiteit is uit het oogpunt van verkeer en parkeren inpasbaar;
- e. de oppervlakte van een activiteit die direct aansluit aan de toegelaten (woon-)bebouwing, bedraagt maximaal 300 m²;
- f. de oppervlakte van een activiteit die solitair in de parkzone gesitueerd is, bedraagt maximaal 40 m²;
- g. de oppervlakte als bedoeld in onderdeel e en onderdeel f omvat alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en buitenruimten;
- h. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 7,0 m;
- i. per buurtschap is maximaal één activiteit zoals bedoeld in dit artikel toegestaan;
- j. bij het verrichten van de activiteit wordt rekening gehouden met het (met het oog op de activiteit aangevraagde) schriftelijk advies van Waterschap Zuiderzeeland inzake het doelmatig functioneren van het watersysteem in relatie tot het medegebruik.

Subparagraaf 3.3.3.7 Wijkontsluitingsweg

Subsubparagraaf 3.3.3.7.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.92 Normadressaat

In afwijking van artikel 1.6 wordt aan deze paragraaf voldaan door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.93 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over de ruimtelijke inpassing en het gebruik van een wijkontsluitingsweg.

Artikel 3.94 Oogmerken

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

- a. een doelmatige verkeerskundige hoofdontsluiting van de buurtschappen;
- b. de verkeersveiligheid.

Artikel 3.95 Aanwijzing

Er is een locatie functie wijkontsluitingsweg Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.96 Toedeling

Binnen functie wijkontsluitingsweg Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. activiteiten ten dienste aan de ontwikkeling en het beheer van een wijkontsluitingsweg;
- b. het gebruik van de wijkontsluitingsweg door het verkeer.

Subsubparagraaf 3.3.3.7.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.97 Gebod

Er wordt voorzien in een wijkontsluitingsweg.

Artikel 3.98 Eisen wijkontsluitingsweg

1. Binnen Valkenstede voldoet de wijkontsluitingsweg aan de volgende eisen:
 - a. aansluiting tracé op kruispunt Middendreef-Larserdreef;
 - b. aansluiting tracé op buurtschap Overbeke via onderdoorgang spoorlijn;
2. Binnen Overbeke voldoet de wijkontsluitingsweg aan de volgende eisen:
 - a. aansluiting tracé op de rotonde Salland-Larserdreef;
 - b. aansluiting tracé op buurtschap Valkenstede via onderdoorgang spoorlijn;
 - c. rekening houden met aansluiting tracé op toekomstig buurtschap ten zuidoosten en/of zuidwesten van Overbeke.
3. Binnen Buitenwaard voldoet de wijkontsluitingsweg aan de volgende eisen:
 - a. aansluiting tracé op het (aan te leggen) kruispunt Verlengde Westerdreef;

- b. tracé vormt een lus binnen buurtschap Buitenwaard.
- 4. Bij uitwerking van de wijkontsluitingsweg wordt rekening gehouden met:
 - a. het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42;
 - b. (beperking van) geluidhinder en lichthinder voor nabij gelegen bestaande of geprojecteerde geluidgevoelige en lichthindergevoelige functies.
- 5. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste tot en met het derde lid.

Subparagraaf 3.3.3.8 Openbare buitenruimte

Subsubparagraaf 3.3.3.8.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.99 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het verrichten van activiteiten in de openbare buitenruimte binnen Zuiderhage fase 1, met uitzondering van de activiteiten als bedoeld in subparagraaf 3.3.3.6 en subparagraaf 3.3.3.7.

Artikel 3.100 Oogmerken

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

- a. het inpassen van een provinciale doorfietsroute;
- b. het bevorderen van een doelmatige en veilige verkeerskundige ontsluiting;
- c. het evenwichtig benutten van de openbare ruimte;
- d. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen;
- e. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- f. het bereiken en beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- g. het voorkomen van hinder en overlast; en
- h. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 3.101 Aanwijzingen

- 1. Er is een locatie functie openbare buitenruimte Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.
- 2. Er is een locatie functie doorfietsroute Almere-Lelystad opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.102 Toedeling

- 1. Binnen functie openbare buitenruimte Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:
 - a. het gebruik van gronden voor verkeer en verblijf;
 - b. het gebruik van gronden voor groenvoorzieningen;
 - c. het gebruik van gronden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. het gebruik van gronden voor extensieve recreatie;
 - e. het medegebruik van gronden voor toegelaten evenementen.
- 2. Binnen functie openbare buitenruimte Zuiderhage fase 1 worden de volgende activiteiten niet verricht:
 - a. detailhandels- dan wel horeca-activiteiten, anders dan in het kader van ambulante handel en/of een evenement en hiervoor toestemming is verleend door het bevoegd gezag;
 - b. kamperen of andere vormen van overnachten.
- 3. Binnen functie doorfietsroute Almere-Lelystad is primair de aanleg van een provinciale doorfietsroute toegestaan, welke tijdens en na de ontwikkeling van Zuiderhage fase 1 in stand moet worden gehouden.
- 4. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift het tracé of profiel van de doorfietsroute in ondergeschikte mate aanpassen, maar niet na Provincie Flevoland om advies te hebben gevraagd en dit advies te hebben ontvangen.

Subsubparagraaf 3.3.3.8.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.103 (gereserveerd)

(gereserveerd voor nader te bepalen eisen (mede)gebruik van de openbare ruimte)

Subparagraaf 3.3.3.9 Sport Valkenstede

Subsubparagraaf 3.3.3.9.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.104 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf gaat over het verrichten van sportactiviteiten binnen Zuiderhage fase 1.
2. Sportactiviteiten als hoofdactiviteit zijn beperkt tot het beoefenen van tennis en andere racket-sporten vallend onder de Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond (KNLTB).

Artikel 3.105 Oogmerken

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

- a. het faciliteren van de aanleg, het beheer en het gebruik van racketsport-banen en de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;
- b. het voorkomen van hinder en overlast voor de omgeving, waaronder in ieder geval geluidhinder en lichthinder zijn begrepen;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.106 Aanwijzing

Er is een locatie functie sport Valkenstede Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.107 Toedeling

Binnen functie sport Valkenstede Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend de volgende activiteiten toegestaan:

- a. het verrichten van racketsport-activiteiten;
- b. het verrichten van bijbehorende activiteiten in verenigingsverband, die direct aan de beoefening van racketsport zijn gelieerd, met uitsluiting van zelfstandige horeca en detailhandel.

Subsubparagraaf 3.3.3.9.2 Basisregels planologisch gebruik

Artikel 3.108 Vergunningplicht en maatwerkvoorschriften

1. Het is verboden om binnen functie sport Valkenstede Zuiderhage fase 1 het complex voor racketsportactiviteiten als bedoeld artikel 3.107 in gebruik te nemen, zonder omgevingsvergunning.
2. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan het toegelaten gebruik, gelet op de oogmerken genoemd in artikel 3.105.

Artikel 3.109 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.108 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de activiteit is inpasbaar met het oog op het voorkomen van milieuhinder, waaronder in elk geval geluidhinder en lichthinder zijn begrepen;
- b. de activiteit is inpasbaar met het oog op omgevingsveiligheid;
- c. er is in afdoende mate voorzien in parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Paragraaf 3.3.4 Bouwen

Subparagraaf 3.3.4.1 Algemene bepalingen

Subsubparagraaf 3.3.4.1.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.110 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk gaat over bouwactiviteiten en het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk zoals opgenomen in paragraaf 22.2.7.

Artikel 3.111 Oogmerken

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

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

Artikel 3.112 Aanwijzing

Er is een locatie bouwgebied Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.113 Toedeling

Binnen bouwgebied Zuiderhage fase 1 is een bouwactiviteit uitsluitend toegelaten wanneer deze doelmatig is voor - en ten dienste staat van - een aan een locatie toegedeelde functie.

Subsubparagraaf 3.3.4.1.2 Basisregels bouwen - algemeen

Artikel 3.114 Verbod

Het is verboden bouwactiviteiten te verrichten die niet voldoen aan de in deze paragraaf gestelde regels, tenzij een bouwactiviteit op grond van wetgeving of andere regels in dit plan zijn aangemerkt als vergunningvrije ruimtelijke bouwactiviteit.

Artikel 3.115 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.

Artikel 3.116 Voldoen aan ontwikkelkader

Een bouwactiviteit voldoet aan het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42;

Artikel 3.117 Algemene beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen

1. Een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:
 - a. er wordt voldaan aan de beoordelingsregels die van toepassing zijn uit paragraaf 22.2.7;
 - b. er wordt voldaan aan de regels die van toepassing zijn uit paragraaf 3.3.4;
 - c. geluidwaarden op de gevel van geluidgevoelige gebouwen of op geluidgevoelige locaties zijn aanvaardbaar, waarbij het bevoegd gezag dit beoordeelt op basis van het geluidbeleid van gemeente Lelystad;
 - d. 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; en
 - e. er wordt voldaan aan de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023', of de rechtsopvolger daarvan.
2. In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in het eerste lid, wordt een omgevingsvergunning alleen verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de milieusituatie; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3. Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste lid, onderdeel d:
 - a. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien; en
 - c. het voldoen aan dit vereiste door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 3.118 Indieningsvereisten omgevingsvergunning bouwen

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 afdeling kunnen specifieke aanvraagvereisten gelden in aanvulling op de aanvraagvereisten in dit artikel.

Artikel 3.119 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan de plaatsing en afmeting van de bebouwing met het oog op:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Subparagraaf 3.3.4.2 Gebouw bouwen

Subsubparagraaf 3.3.4.2.1 Gebouw bouwen, in stand houden of gebruiken

Artikel 3.120 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van een gebouw, al dan niet als hoofdgebouw, met uitzondering van:

- a. recreatief nachtverblijf; en
- b. bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.121 Bouwhoogte algemeen

1. Een op grond van deze paragraaf toegelaten bouwhoogte mag worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - a. de overschrijding maximaal 10% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt; en
 - b. de toegelaten bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden.
2. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van een in deze paragraaf vereiste minimum bouwhoogte.

Artikel 3.122 Bouwgebied Valkenstede

1. Er is een locatie bouwgebied Valkenstede opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het aantal bouwlagen van een grondgebonden woning bedraagt minimaal 2 en maximaal 4.
3. De bouwhoogte van een grondgebonden woning bedraagt maximaal 13 m.
4. Het aantal bouwlagen van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 6.

5. De bouwhoogte van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 21 m.
6. In afwijking van het derde en vierde lid mag het aantal bouwlagen c.q. de bouwhoogte worden overschreden door een bebouwingsaccent, uitsluitend onder de volgende voorwaarden:
 - a. bebouwingsaccenten zijn alleen toegestaan langs de Larserdreef en langs de parkzone als bedoeld in subparagraaf 3.3.3.6;
 - b. het aantal bouwlagen van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 14;
 - c. de bouwhoogte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 50 m;
 - d. de grondoppervlakte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 750 m²;
 - e. het aantal bebouwingsaccenten per complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 1;
 - f. het totaal aantal bebouwingsaccenten bedraagt maximaal 11;
 - g. het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van onderdeel a t/m onderdeel f.
7. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 7 m.
8. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 12 m.
9. De bouwhoogte van een zelfstandig gebouw voor een maatschappelijk-commerciele functie of een school bedraagt maximaal 12 m.
10. Op een gemengd gebouw met wonen en functies als bedoeld in het negende lid, is het bepaalde in het vierde lid tot en met zesde lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.123 Bouwgebied Overbeke

1. Er is een locatie bouwgebied Overbeke opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het aantal bouwlagen van een grondgebonden woning bedraagt maximaal 4.
3. Aanvullend op het tweede lid is een kap met een dakhelling van maximaal 30° is toegestaan.
4. De bouwhoogte van een grondgebonden woning bedraagt maximaal 13 m.
5. Het aantal bouwlagen van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 4, behalve op locaties die grenzen aan de parkzone, waar het aantal bouwlagen maximaal 6 bedraagt.
6. De bouwhoogte van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 20 m, dan wel maximaal 13 m bij 4 bouwlagen.
7. In afwijking van het zesde lid mag de bouwhoogte worden overschreden door een bebouwingsaccent, uitsluitend onder de volgende voorwaarden:
 - a. een bebouwingsaccent is alleen toegestaan langs de parkzone als bedoeld in subparagraaf 3.3.3.6;
 - b. het aantal bouwlagen van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 10;
 - c. de bouwhoogte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 32 m;
 - d. de grondoppervlakte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 600 m²;
 - e. het aantal bebouwingsaccenten per complex bedraagt maximaal 1;
 - f. het totaal aantal bebouwingsaccenten bedraagt maximaal 2;
 - g. het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van onderdeel a t/m onderdeel f.
8. De bouwhoogte van een zelfstandig gebouw voor een maatschappelijk-commerciele functie of een school bedraagt maximaal 12 m.
9. Op een gemengd gebouw met wonen en functies als bedoeld in het achtste lid, is het bepaalde in het vijfde tot en met zevende lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.124 Bouwgebied Buitenwaard

1. Er is een locatie bouwgebied Buitenwaard opgenomen in dit omgevingsplan.

2. Het aantal bouwlagen van een grondgebonden woning bedraagt maximaal 4.
3. Indien de bovenste bouwlaag van een grondgebonden woning wordt uitgevoerd als kaplaag, bedraagt de dakhelling van de kap maximaal 30°.
4. De bouwhoogte van een grondgebonden woning bedraagt maximaal 13 m.
5. De bouwhoogte van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 13 m.
6. Het aantal bouwlagen van een complex van gestapelde woningen bedraagt maximaal 4.
7. In afwijking van het vijfde en zesde lid is een overschrijding van de maximale bouwhoogte door een bebouwingsaccent toegestaan, uitsluitend als wordt voldaan aan de volgende regels:
 - a. een bebouwingsaccent is alleen toegestaan nabij de rotonde Westerdreef-Larserdreef en gesitueerd in het verlengde van de wegas van de Larserdreef;
 - b. het aantal bouwlagen van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 7;
 - c. de bouwhoogte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 25 m;
 - d. de grondoppervlakte van een bebouwingsaccent bedraagt maximaal 600 m²;
 - e. het aantal bebouwingsaccenten per complex bedraagt maximaal 1;
 - f. het totaal aantal bebouwingsaccenten bedraagt maximaal 1;
 - g. het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van onderdeel a t/m onderdeel f.
8. De bouwhoogte van een zelfstandig gebouw voor een maatschappelijk-commerciele functie of een school bedraagt maximaal 12 m.
9. Op een gemengd gebouw met wonen en functies als bedoeld in het achtste lid, is het bepaalde in het vijfde lid tot en met het zevende lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.125 Bouwgebied bufferzone

1. Er is een locatie bouwgebied bufferzone opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Ten behoeve van de bufferzone tussen de ontwikkeling van het justitieel complex (de EBZ/PI lelystad) en buurtschap 7 gelden aanvullende eisen met betrekking tot veiligheid en bruikbaarheid als bedoeld in het derde lid.
3. Gebouwen voldoen aan de volgende regels:
 - a. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens van de Penitentiare Inrichting Lelystad bedraagt minimaal 100 m;
 - b. geluidgevoelige gebouwen binnen een afstand van 200 m tot de (geprojecteerde) helikopterlandingsplaats van de Penitentiare Inrichting Lelystad zijn verboden;
 - c. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen op een sportterrein bedraagt maximaal 10% van de totale bruto grondoppervlakte van dat sportterrein;
 - d. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2;
 - e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

Artikel 3.126 Bouwgebied parkzone

1. Er is een locatie bouwgebied parkzone opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het is verboden zonder een omgevingsvergunning een gebouw te bouwen.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:
 - a. het gebouw staat ten dienste aan het medegebruik voor zover dat via artikel 3.90 en artikel 3.91 is of kan worden toegelaten;
 - b. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2;
 - c. aanvullend op het maximale aantal bouwlagen in onderdeel b is een kap toegestaan;
 - d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

Artikel 3.127 Bouwgebied wijkontsluitingweg

1. Er is een locatie bouwgebied wijkontsluitingsweg opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het is verboden een gebouw te bouwen, uitgezonderd gebouwen die op grond van wet- en regelgeving vergunningvrij zijn.

Artikel 3.128 Bouwgebied openbare buitenruimte

1. Er is een locatie bouwgebied openbare buitenruimte opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het is verboden een gebouw te bouwen, uitgezonderd gebouwen die op grond van wet- en regelgeving vergunningvrij zijn.

Artikel 3.129 Bouwgebied sport Valkenstede

1. Er is een locatie bouwgebied sport Valkenstede Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25.
3. De bouwhoogte van een tennishal bedraagt maximaal 9 m.
4. De bouwhoogte van een gebouw, anders dan een tennishal, bedraagt maximaal 5 m.
5. Op de bouw van een lichtmast voor veldverlichting gelden de regels van artikel 3.144.
6. De bouwhoogte van een ballenvanger bedraagt maximaal 5 m.

Subsubparagraaf 3.3.4.2.2 Geluidgevoelig gebouw bouwen

Artikel 3.130 Geluidgevoelig gebouw Buitenwaard, hogere waarde

1. Er is een locatie besluit hogerewaarde Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.
2. Binnen besluit hogerewaarde Zuiderhage fase 1 voldoet een geluidgevoelig gebouw aan:
 - a. de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dan wel
 - b. aan het besluit van het college van 26 mei 2026 inzake het vaststellen van een hogere waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.
3. Binnen besluit hogerewaarde Zuiderhage fase 1 bedraagt het aantal te bouwen woningen niet meer dan in het besluit als bedoeld in het tweede lid is aangegeven.
4. Binnen besluit hogerewaarde Zuiderhage fase 1 voldoet een geluidgevoelige gebouw aan de uitgangspunten van het geluidbeleid van de gemeente Lelystad.

Artikel 3.131 Vergunningplicht geluidgevoelig gebouw

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen vergunningplicht geluidgevoelig gebouw geluidgevoelige gebouwen te bouwen.
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen een afstand van 100 m tot een wijkontsluitingsweg als bedoeld in subparagraaf 3.3.3.7 een geluidgevoelig gebouw te bouwen.

Artikel 3.132 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.131 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de inpasbaarheid van geluidgevoelige gebouwen is aangetoond door middel van deskundig onderzoek;
- b. de uitvoering, uitvoerbaarheid, doelmatigheid en inpasbaarheid van eventueel te nemen (ruimtelijke of bouwkundige) maatregelen in voldoende mate is gewaarborgd;
- c. voor zover het een vergunning op grond van artikel, eerste lid betreft, de beheerder van het spoor schriftelijk advies heeft uitgebracht en dit advies is betrokken bij het onderzoek als bedoeld in onderdeel a.

Subsubparagraaf 3.3.4.2.3 Trillinggevoelige ruimte in trillinggevoelig gebouw bouwen

Artikel 3.133 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning binnen een afstand van 100 m tot het spoor van het tracé Lelystad Centrum - Almere Oostvaarders trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen te bouwen.

Artikel 3.134 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.133 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de inpasbaarheid van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen is aangetoond door middel van onderzoek (en eventueel vervolgonderzoek) als bedoeld in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen dan wel de rechtsopvolger daarvan;
- b. de uitvoering, uitvoerbaarheid, doelmatigheid en inpasbaarheid van eventueel te nemen (bouwkundige) maatregelen in voldoende mate is gewaarborgd;
- c. de beheerder van het spoor schriftelijk advies heeft uitgebracht en dit advies is betrokken bij het onderzoek als bedoeld in onderdeel a.

Subparagraaf 3.3.4.3 Bouwwerk veranderen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 3.3.4.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Subsubparagraaf 3.3.4.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.135 Toepassingsbereik

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

Artikel 3.136 Algemene bouwregels

1. Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende eisen:
 - a. een bijbehorend bouwwerk heeft een bouwhoogte van maximaal 5,0 m;
 - b. een bijbehorend bouwwerk heeft een goothoogte van maximaal 3,0 m;
 - 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 1,0 m minder dan de hoogte van het hoofdgebouw; en
 - f. voor zover een aan-, uit-, of aangebouwd bijgebouw gelegen in het achtererfgebied op een afstand van maximaal 4,0 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 onderdeel a; of
 - g. voor zover een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied is gelegen:
 1. wordt het gebouwd met een plat dak, tenzij deze tegen de zijgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. wordt niet hoger dan 0,3 m vanaf de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. wordt het niet breder dan de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw wanneer het bouwwerk aan de voorgevel wordt gesitueerd; en
 4. is het bebouwingspercentage van het voorerfgebied niet meer dan 50%.
2. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste lid:
 - a. voor maatafwijkingen tot maximaal 20%;

b. voor een andere dakvorm dan is vereist.

3. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste lid, onderdeel d, voor een gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw van maximaal 80 m², mits:
- a. dit aantoonbaar noodzakelijk is voor de huisvesting van (een) minder valide(n); en
 - b. de noodzaak voor het treffen van bijzondere voorzieningen is aangetoond.

Subparagraaf 3.3.4.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

Subsubparagraaf 3.3.4.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.137 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. buisleiding bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - d. constructie voor overbruggen van terrein hoogteverschil bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - e. erf- of perceelafscheiding bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - f. paal, mast of vlaggenmast bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - g. sport- of speeltoestel bouwen, in stand houden of gebruiken;
 - h. tuinmeubilair bouwen, in stand houden of gebruiken; en
 - i. zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver bouwen, in stand houden of gebruiken.

Artikel 3.138 Basisregels bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwen

1. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, voldoen aan de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,0 m;
 - b. de oppervlakte per bouwperceel bedraagt maximaal 2,0 m².
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover op grond van andere regels in dit plan, dan wel in andere wet- en regelgeving, een andere maximum bouwhoogte of oppervlakte is toegestaan.
3. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste of het tweede lid, tot maximaal 20% van de aangegeven maten.
4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen:
 - a. een bouwwerk gesitueerd in de openbare buitenruimte, met een bouwhoogte van maximaal 20 m;
 - b. een bouwwerk gesitueerd op een woonperceel, met een bouwhoogte van maximaal 10 m;
 - c. een bouwwerk gesitueerd op een ander perceel dan een woonperceel, met een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Subsubparagraaf 3.3.4.5.2 Erf- of perceelafscheiding

Artikel 3.139 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over een erf- of perceelafscheiding bouwen, met een bouwhoogte van meer dan 1,0 m.

Artikel 3.140 Algemene bouwregel

1. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,0 m.

2. In afwijking van het eerste lid, bedraagt de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding, gesitueerd voor de voorgevelrooilijn, maximaal 1,0 m.
3. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste of het tweede lid, tot maximaal 20% van de aangeven maten.

Subsubparagraaf 3.3.4.5.3 Paal, mast of vlaggenmast

Artikel 3.141 Toepassingsbereik

1. Deze subsubparagraaf gaat over een paal, mast of vlaggenmast bouwen.
2. Deze subsubparagraaf gaat niet over:
 - a. lichtmasten;
 - b. zendmasten;
 - c. antennemasten.

Artikel 3.142 Algemene bouwregel

1. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.
2. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het eerste lid, tot maximaal 20% van de aangegeven maat.

Subsubparagraaf 3.3.4.5.4 Lichtmast, zendmast, antennemast, sirenemast

Artikel 3.143 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over een lichtmast, zendmast of antennemast bouwen.

Artikel 3.144 Lichtmast

1. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 m.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de bouwhoogte van veldverlichting, op daartoe aangewezen locaties voor sport in de buitenlucht, maximaal 15 m.
3. Lichtmasten als bedoeld in het tweede lid worden uitsluitend binnen bouwgebied bufferzone gebouwd.
4. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan het aantal lichtmasten op een terrein, dan wel aan de bouwhoogte of de vormgeving van een lichtmast, met het oog op het voorkomen of beperken van lichthinder.

Artikel 3.145 Zendmast of antennemast

Het is verboden een zendmast of een antennemast te bouwen, tenzij in dit plan anders is bepaald.

Paragraaf 3.3.5 Aanleggen

Subparagraaf 3.3.5.1 Algemene bepalingen

Subsubparagraaf 3.3.5.1.1 Algemeen, aanwijzing en toedeling

Artikel 3.146 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk gaat over het aanleggen, in stand houden en gebruiken van een werk, geen bouwwerk zijnde.

Artikel 3.147 Oogmerken

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

- a. het voorkomen dat gronden minder geschikt of ongeschikt worden voor de verwezenlijking van de gebiedsgerichte doelen van artikel 3.41;
- b. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;

- c. het voorkomen en beperken van hinder;
- d. het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. het beschermen van cultureel erfgoed;
- f. het beschermen van de gezondheid; en
- g. het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 3.148 Aanwijzing

1. Er is een locatie aanleggebied Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.149 Toedeling algemeen

Binnen aanleggebied Zuiderhage fase 1 zijn uitsluitend aanlegactiviteiten toegelaten:

- a. voor zover een activiteit niet in strijd is met de doelen van artikel 3.41;
- b. voor zover een activiteit na het bereiken van de doelen van artikel 3.41 doelmatig is met het oog op de functie en/of de inrichting van de betreffende locatie.

Subsubparagraaf 3.3.5.1.2 Basisregels aanleggen - algemeen

Artikel 3.150 Verbod algemeen

Het is verboden aanlegactiviteiten te verrichten die niet voldoen aan de in deze paragraaf gestelde regels, tenzij een aanlegactiviteit op grond van de wet is aangemerkt als vergunningvrije activiteit.

Artikel 3.151 Verboden aanlegactiviteiten

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.150 is het verboden de volgende activiteiten te verrichten:

- a. buisleidingen met een externe veiligheidsrisico aanleggen;
- b. zonnevelden met een oppervlakte van meer dan 50 m² op maaiveld aanleggen.

Artikel 3.152 Voldoen aan ontwikkelkader

Onverminderd het bepaalde in deze paragraaf voldoen aanlegactiviteiten aan het Ontwikkelkader Zuiderhage, fase 1 als aangegeven in artikel 3.42.

Artikel 3.153 Algemene beoordelingsregels omgevingsvergunning aanleggen

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf wordt alleen verleend als:
 - a. voldaan wordt aan de regels van paragraaf 3.3.5, voor zover deze van toepassing zijn;
 - b. rekening wordt gehouden met de doelen die op de locatie van de activiteit van toepassing zijn.

Subparagraaf 3.3.5.2 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten

Artikel 3.154 Vergunningplicht

1. Het is verboden binnen aanleggebied Zuiderhage fase 1 zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
 - a. gronden ophogen, afgraven of egaliseren;
 - b. andere groundbewerkingen uitvoeren;
 - c. het waterpeil verhogen of verlagen;
 - d. een watergang dempen;
 - e. een buisleiding aanleggen;
 - f. oppervlakteverharding aanbrengen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - g. oppervlaktewater aanleggen met een oppervlakte van meer dan 50 m².
2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor een activiteit die:
 - a. legaal in uitvoering is voordat dit artikel onherroepelijk is geworden;
 - b. in verband staat met de ontwikkeling van de buurtschappen als bedoeld in subparagraaf 3.3.3 uitgezonderd subsubparagraaf 3.3.3.6;
 - c. in verband staat met normaal beheer en onderhoud.

Artikel 3.155 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.154 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de activiteit is ruimtelijk inpasbaar gelet op het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in artikel 3.42;
- b. de activiteit is niet in strijd met de doelen van het Ontwikkeldkader Zuiderhage, fase 1 als bedoeld in onderdeel a;
- c. er wordt rekening gehouden met het (met het oog op de activiteit aangevraagde) schriftelijk advies van Waterschap Zuiderzeeland inzake het doelmatig functioneren van het watersysteem in relatie tot het medegebruik.

Artikel 3.156 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan de uitvoering van aanlegactiviteiten met het oog op de doelen genoemd in artikel 3.41.

Paragraaf 3.3.6 Omgevingsveiligheid

Artikel 3.157 Verbod

Binnen een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied als bedoeld in Bijlage VII Bkl zijn zeer kwetsbare gebouwen verboden.

Paragraaf 3.3.7 Geluid

Subparagraaf 3.3.7.1 Piekgeluiden in gemengd gebied met wonen

Artikel 3.158 Maatwerkvoorschrift

1. Bij regelmatig optredende maximale geluidniveaus LA_{max} in de dagperiode hoger dan 70 dB(A), anders dan door het laden en lossen en anders dan wonen, die tot hinder leiden, kan het bevoegd gezag met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan de activiteiten die de maximale geluidniveaus veroorzaken.
2. Bij regelmatig optredende maximale geluidniveaus LA_{max} door het laden en lossen in de dagperiode hoger dan 75 dB(A), die tot hinder leiden, kan het bevoegd gezag met een maatwerkvoorschrift eisen stellen aan het laden en lossen.

Subparagraaf 3.3.7.2 Gezamenlijk geluid

Artikel 3.159 Waarden gezamenlijk geluid

1. Binnen bouwgebied Valkenstede is het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan 74 dB.
2. Binnen bouwgebied Overbeke is het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan 74 dB.
3. Binnen bouwgebied Buitenwaard is het gezamenlijk geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan 66 dB.
4. De waarde voor het gezamenlijk geluid, zoals aangegeven in het eerste tot en met derde lid, geldt uitsluitend daar waar de standaardwaarde wordt overschreden.

Paragraaf 3.3.8 Water

Subparagraaf 3.3.8.1 Waterbergend vermogen

Artikel 3.160 Normadressaat

In afwijking van artikel 1.6 wordt aan deze paragraaf voldaan door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 3.161 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het realiseren en in stand houden van waterbergend vermogen binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.162 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bereiken en handhaven van een goede waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast.

Artikel 3.163 Voorwaardelijke verplichting

1. Er wordt voorzien in voldoende waterbergend vermogen.
2. Bij het voldoen aan het eerste lid wordt in elk geval de waterbergingsnorm van 10,2 m³ per 100 m² verharding aangehouden.
3. Voldoende waterbergend vermogen is beschikbaar op het moment dat te dempen bestaand open water is gedempt en voordat bouwactiviteiten plaatsvinden of verharding wordt aangebracht.
4. Het bevoegd gezag stelt, in overleg met het Waterschap Zuiderzeeland, een waterhuishoudingsplan voor Zuiderhage vast.
5. Het waterbergend vermogen, dat hoofdzakelijk binnen functie parkzone Zuiderhage fase 1 wordt gesitueerd, voldoet aan de inrichtingseisen en uitgangspunten van het waterhuishoudingsplan.
6. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift afwijken van het tweede, derde en vijfde lid:
 - a. voor tijdelijke afwijking van de waterbergingsnorm dan wel voor het tijdelijk niet beschikbaar zijn van voldoende waterbergend vermogen;
 - b. voor het voldoen aan de waterbergingsnorm buiten de locatie Zuiderhage fase 1;
 - c. voor afwijking van de inrichtingseisen en uitgangspunten van het waterhuishoudingsplan;
 - d. uitsluitend na een positief advies van het Waterschap Zuiderzeeland.

Subparagraaf 3.3.8.2 Waterhuishouding overige regels

Subsubparagraaf 3.3.8.2.1 Rioolpersleiding

Artikel 3.164 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het beschermen en onbelemmerd functioneren van een rioolpersleiding.

Artikel 3.165 Aanwijzing

Er is een beperkingengebied rioolpersleiding Zuiderhage fase 1 opgenomen in dit omgevingsplan.

Artikel 3.166 Verwijzing naar regels

Binnen beperkingengebied rioolpersleiding Zuiderhage fase 1 is paragraaf 9.2.2 van toepassing.

Paragraaf 3.3.9 Energie en warmtetransitie

Artikel 3.167 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten in het kader van energie en warmtetransitie.

Artikel 3.168 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een batterijsysteem voor stationaire energieopslag, als bedoeld in de Richtlijn PGS 37-1, te plaatsen of te bouwen en aansluitend in gebruik te nemen.

Artikel 3.169 Beoordelingsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.168 wordt alleen verleend als het batterijsysteem als bedoeld in artikel 3.168:

- a. uit oogpunt van omgevingsveiligheid aanvaardbaar is, op grond van (en na toepassing van) de Rekenmethode omgevingsveiligheid lithiumhoudende energiedragers | RIVM;
- b. voldoet aan de eisen van Richtlijn PGS 37-1 of de rechtsopvolger daarvan;
- c. uit oogpunt van geluidhinder aanvaardbaar is, blijkend uit een akoestisch onderzoek dan wel voldoende gedetailleerde akoestische informatie over het opslagsysteem dan wel energiedrager; en
- d. anderszins uit oogpunt van het bereiken of behouden van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is, dit ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Paragraaf 3.3.10 Archeologisch erfgoed

Subparagraaf 3.3.10.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.170 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten en de bescherming van archeologisch erfgoed en het behoud van archeologische waarden.

Subparagraaf 3.3.10.2 Locatiegebonden bepalingen

Artikel 3.171 Vergunningplicht

1. Binnen aanleggebied Zuiderhage fase 1 is het verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten te verrichten die de bodem (en daarmee archeologische waarden) kunnen verstoren.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op activiteiten die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie; en
 - c. niet dieper gaan dan 0,5 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

Artikel 3.172 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.171 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. er wordt door de aanvrager een rapport overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd; en
- c. voor de beoordeling van het onder b genoemde rapport, advies wordt ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

Artikel 3.173 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.171 worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. gegevens en bescheiden als opgenomen in afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling;
- b. een archeologisch rapport waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord zijn vastgesteld; en
 2. is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd; en
- c. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikel 3.174 Vergunningvoorschriften

Aan een omgevingsvergunning kunnen, als uit het in artikel 3.173 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; en
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Paragraaf 3.3.11 Natuurbescherming

Artikel 3.175 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten en de bescherming van de natuur en het behoud van natuurlijke waarden.

Artikel 3.176 Voorwaardelijke verplichting

Het verrichten van activiteiten binnen Zuiderhage fase 1, die leiden tot permanent oppervlakteverlies of aantasting foerageergebied van de blauwe kiekendief, is uitsluitend toegestaan nadat hiervoor een natuurvergunning is verleend.

B

Afdeling 3.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 3.3 Gereserveerd

Artikel 3.33 gereserveerd

gereserveerd
[Vervallen]

C

Het opschrift van artikel 3.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.34~~ 3.177 gereserveerd

D

Het opschrift van artikel 3.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.35~~ 3.178 gereserveerd

E

Het opschrift van artikel 3.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.36~~ 3.179 Toepassingsbereik

F

Het opschrift van artikel 3.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.37~~ 3.180 Toepassingsbereik

G

Artikel 3.38 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.38~~ 3.181 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 ~~3.593.202~~

H

Het opschrift van artikel 3.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.39~~ 3.182 Oogmerk gebruiksactiviteiten

I

Het opschrift van artikel 3.40 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.40~~ 3.183 Algemene regel gebruik bijbehorend bouwwerk

J

Artikel 3.41 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.41~~ 3.184 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 ~~3.983.241~~, waarbij het bevoegd gezag de beleidsregels van de 'Nota Parkeernormen Lelystad 2023', of nadien gewijzigd, toepast.

K

Het opschrift van artikel 3.42 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.42~~ 3.185 Algemene aanvraagvereisten gebruiksactiviteiten

L

Het opschrift van artikel 3.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.43~~ 3.186 Toepassingsbereik woonactiviteiten

M

Het opschrift van artikel 3.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.44~~ 3.187 Functie wonen

N

Het opschrift van artikel 3.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.45~~ 3.188 Omgevingsnorm maximaal aantal woningen

O

Het opschrift van artikel 3.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.46~~ 3.189 Wonen op locatie

P

Het opschrift van artikel 3.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.47~~ 3.190 Vergunningplicht wonen

Q

Artikel 3.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.48~~ 3.191 Beoordelingsregels wonen

Binnen Wonen, beoordelingsregels 2 CMR wordt, in aanvulling op artikel ~~3.413.184~~, een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel ~~3.473.190~~, alleen verleend als de stedenbouwkundige opzet van het gebied gebaseerd is op de beleidsregel 'Beeldregieplan Roots'.

R

Het opschrift van artikel 3.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.49~~ 3.192 Functie maatschappelijk

S

Het opschrift van artikel 3.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.50~~ 3.193 Maatschappelijk op locatie

T

Het opschrift van artikel 3.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.51~~ 3.194 Toepassingsbereik

U

Het opschrift van artikel 3.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.52~~ 3.195 Beroep of bedrijf aan huis

V

Artikel 3.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.53~~ 3.196 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 ~~3.52~~3.195.

W

Het opschrift van artikel 3.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.54~~ 3.197 Vergunningplicht bed & breakfast

X

Het opschrift van artikel 3.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.55~~ 3.198 Beoordelingsregels bed & breakfast

Y

Het opschrift van artikel 3.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.56~~ 3.199 Vergunningplicht kamerbewoning

Z

Artikel 3.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.57~~ 3.200 Beoordelingsregels kamerbewoning

Een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~3.56~~3.199, wordt, in aanvulling op artikel ~~3.41~~3.184, 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.

AA

Artikel 3.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.58~~ 3.201 Aanvraagvereisten kamerbewoning

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor kamerbewoning worden, in aanvulling op artikel ~~3.423.185~~, eerste lid, gegevens en bescheiden verstrekt zoals opgenomen in artikel 3 van de Beleidsregel Kamerverhuur bijzondere woonvormen, of nadien gewijzigd.

BB

Het opschrift van artikel 3.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.59~~ 3.202 Toepassingsbereik

CC

Het opschrift van artikel 3.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.60~~ 3.203 Oogmerken

DD

Het opschrift van artikel 3.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.61~~ 3.204 Activiteiten openbare ruimte

EE

Het opschrift van artikel 3.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.62~~ 3.205 Hoofdontsluitingen op locatie

FF

Het opschrift van artikel 3.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.63~~ 3.206 Toepassingsbereik

GG

Het opschrift van artikel 3.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.64~~ 3.207 Oogmerken

HH

Het opschrift van artikel 3.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.65~~ 3.208 Anti-dubbeltelregel

II

Artikel 3.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.66~~ 3.209 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- a. voldaan wordt aan de regels zoals gesteld in paragraaf 3.6.2 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 ~~3.983.241~~, 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 3.6.2 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'.

JJ

Het opschrift van artikel 3.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.67~~ 3.210 Aanvraagvereisten bouwen van een bouwwerk

KK

Het opschrift van artikel 3.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.68~~ 3.211 Omgevingsnormen maximale bebouwing

LL

Het opschrift van artikel 3.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.69~~ 3.212 Toepassingsbereik

MM

Artikel 3.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.70~~ 3.213 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 ~~3.663.209~~, 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.

NN

Artikel 3.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.71~~ 3.214 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 ~~3.663.209~~, 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.

OO

Het opschrift van artikel 3.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.72~~ 3.215 Bouwregels parkeervoorzieningen

PP

Het opschrift van artikel 3.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.73~~ 3.216 Toepassingsbereik

QQ

Artikel 3.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.74~~ 3.217 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 ~~3.66~~3.209, 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 ~~3.66~~3.209, tweede lid kan afgeweken worden van het eerste lid.

RR

Het opschrift van artikel 3.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.75~~ 3.218 Toepassingsbereik

SS

Artikel 3.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.76~~ 3.219 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 ~~3.66~~3.209, tweede lid kan afgeweken worden van het eerste lid.

TT

Het opschrift van artikel 3.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.77~~ 3.220 Toepassingsbereik

UU

Artikel 3.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.78~~ 3.221 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 3.6.2.4.2 of 3.6.2.4.3;
 - b. voor een specifieke activiteit op locatie een andere bouwhoogte is opgenomen; of
 - c. in 3.6.2.4.1 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 ~~3.663.209~~, 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 ~~3.663.209~~, 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.

VV

Het opschrift van artikel 3.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.79~~ 3.222 Toepassingsbereik

WW

Artikel 3.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.80~~ 3.223 Algemene bouwregels

1. Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots wordt een erf- en perceelafschieding niet hoger dan 1 m gebouwd.
2. Met toepassing van artikel ~~3.663.209~~, tweede lid, mag worden afgeweken van het eerste lid.

XX

Het opschrift van artikel 3.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.81~~ 3.224 Toepassingsbereik

YY

Het opschrift van artikel 3.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.82~~ 3.225 Algemene bouwregel

ZZ

Het opschrift van artikel 3.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.83~~ 3.226 Algemene bouwregel

AAA

Het opschrift van artikel 3.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.84~~ 3.227 Toepassingsbereik

BBB

Het opschrift van artikel 3.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.85~~ 3.228 Verbod bouwen of opschalen van windturbines

CCC

Artikel 3.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.86~~ 3.229 Beoordelingsregels bouwen nutsvoorziening

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen, met toepassing van artikel ~~3.663.209~~, 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.

DDD

Artikel 3.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.87~~ 3.230 Bouwregels kunstobjecten

Binnen het wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots mogen, met toepassing van artikel ~~3.663.209~~, tweede lid, kunstobjecten worden gebouwd, mits deze kunstobjecten bijdragen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.

EEE

Het opschrift van artikel 3.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.88~~ 3.231 Toepassingsbereik

FFF

Het opschrift van artikel 3.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.89~~ 3.232 Vergunningsplicht omgevingsplanactiviteit geluidgevoelige functie

GGG

Artikel 3.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.90~~ 3.233 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 ~~3.903.233~~, tabel 1.

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

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen en rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}

Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	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} ».

HHH

Artikel 3.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.91~~ 3.234 Overschrijding van de standaardwaarde

1. Wanneer het geluid op de gevel van het geluidgevoelig gebouw hoger is dan de in artikel ~~3.903.233~~ 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 ~~3.91~~ 3.234 tabel 1.

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

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen en rijkswegen	60 L_{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 L_{den}
Lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen	65 L_{den}
Industrieterreinen	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 ~~3.893.232~~, 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 ~~3.903.233~~, is berekend.

4. Als de aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~3.893.232~~, 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 ~~3.903.233~~, 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 Ln_{night} niet; en
 - b. wordt in artikel ~~3.903.233~~, 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 Ln_{night} niet; en
 - b. wordt in artikel ~~3.903.233~~, tabel 1 gelezen voor «L_{den}»: «L_{day}».

III

Artikel 3.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.92~~ 3.235 Belang van een geluidluwe gevel

Bij de toepassing van artikel ~~3.913.234~~ wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken.

JJJ

Artikel 3.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.93~~ 3.236 Belang van een geluidluwe buitenruimte

Bij de toepassing van artikel ~~3.913.234~~ wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe buitenruimte betrokken.

KKK

Artikel 3.94 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.94~~ 3.237 Beoordelen aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

1. Bij de toepassing van artikel ~~3.913.234~~ 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 geluidaanachtsgebied 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 Lden: 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.

LLL

Artikel 3.95 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.95~~ 3.238 Bepalen gezamenlijk geluid

Bij de toepassing van artikel ~~3.91~~3.234 wordt het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~3.89~~3.232, vastgelegd

MMM

Artikel 3.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.96~~ 3.239 Vergunningvoorschriften

- 1. Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~3.89~~3.232, 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 3.6.2 een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken geldt, dan is paragraaf 3.6.2 op het verrichten van die omgevingsplanactiviteit bouwwerken onverkort van toepassing.

NNN

Artikel 3.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.97~~ 3.240 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel ~~3.89~~3.232, 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.

OOO

Het opschrift van artikel 3.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.98~~ 3.241 Voldoende parkeergelegenheid

PPP

Het opschrift van artikel 3.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.99~~ 3.242 Maatwerkvoorschriften

QQQ

Het opschrift van artikel 3.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~3.100~~ 3.243 Algemene regels over water

RRR

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 22 en 23, wordt verstaan onder:

<i>aanbouw</i>	een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
<i>agrarisch hulpbedrijf</i>	een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
<i>archeologische verwachting</i>	de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische overblijfselen;
<i>afmeervoorziening</i>	een bouwwerk of constructie dat speciaal is ontworpen om schepen of andere vaartuigen te laten aanmeren;
<i>archeologische waarde</i>	waarde die aan een gebied is toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
<i>bebouwing</i>	één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
<i>bebouwingspercentage</i>	een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal zal worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
<i>bed and breakfast</i>	het tegen betaling bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt in de woning van de aanbieder;
<i>bedrijfsgebouw</i>	een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
<i>bedrijfsvloeroppervlakte</i>	de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;
<i>bedrijfswoning</i>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
<u><i>beperkt kwetsbaar gebouw</i></u>	<u>beperkt kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<i>beroep of bedrijf aan huis</i>	een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
<i>bestaande situatie</i>	bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van een ontwerpwijziging, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip

	aangevraagde vergunning en het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat de wijziging rechtskracht heeft verkregen;
<i>bijgebouw</i>	een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
<u><i>bouwen</i></u>	<u>bouwen als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;</u>
<i>bouwlaag</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en zolder;
<i>bouwperceel</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<u><i>bouwwerk</i></u>	<u>bouwwerk als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;</u>
<i>buidelwoning</i>	een onzelfstandige woonruimte in een woning, bedoeld voor de inwoning van ten hoogste twee personen die in een familie- of daarmee gelijk te stellen duurzame sociale relatie staan ten opzichte van de hoofdbewoner(s);
<i>carport</i>	afdak voor een auto;
<u><i>daknok</i></u>	<u>daknok als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i>dakopbouw</i>	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
<i>dienstverlening</i>	het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
<i>dierenhok</i>	gebouw voor het houden van huisdieren;
<i>erf</i>	bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
<i>erotisch getinte vermaaksfunctie</i>	een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van pornoerotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
<i>extensief agrarisch medegebruik</i>	een agrarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en natuurakkers waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur en landschapswaarden voorop staat;
<i>extensieve dagrecreatie</i>	een extensief dagrecreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, met de daarbijbehorende voorzieningen zoals een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening;
<u><i>gebouw</i></u>	<u>gebouw als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;</u>

<i>gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden</i>	de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;
<i>geluidgevoelige functie</i>	in een gebouw of op een ruimte aanwezige functies die maken dat een gebouw of ruimte als geluidgevoelig wordt aangemerkt;
<i>hoekperceel</i>	een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen in het openbaar gebied;
<i>hoofdbewoner</i>	de eigenaar of de huurder van de woning die daar zijn hoofdverblijf heeft;
<i>hoofdgebouw</i>	<u>hoofdgebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i>hoofdverblijf</i>	de plaats die vanwege persoonlijke en economische belangen gezien wordt als de centrale levensplaats van een persoon;
<i>horeca</i>	een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
<i>horeca categorie 1</i>	een horecabedrijf dat aan detailhandelsfunctie verwante daghoreca voorziet, met een bedrijfsvloeroppervlak (B.V.O.) van minder dan 150 m², en dat in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeft te zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt. Daaronder worden begrepen: a. een automatiek; b. een broodjeszaak of croissanterie; c. een cafetaria; d. een koffiebar; e. een lunchroom; f. een ijssalon; g. een snackbar; h. tearoom; i. een traiteur; of j. een naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horeca-activiteit.
<i>horeca categorie 2a</i>	een horecabedrijf met een relatief beperkte verkeersaantrekkende werking dat in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeft te zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt. Daaronder worden begrepen: a. een restaurant zonder bezorg- of afhaalservice; b. een hotel; of c. een horecabedrijf als bedoeld in horecabedrijf categorie 1, met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 150 m².
<i>horeca categorie 2b</i>	een horecabedrijf met een relatief grote verkeersaantrekkende werking dat in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend behoeft te zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt. Daaronder worden begrepen: a. een restaurant met een bezorg- of afhaalservice; of b. een naar aard daarmee gelijk te stellen horeca-activiteit.

horeca categorie 3

een horecabedrijf dat normaal gesproken ook delen van de nacht geopend is en dat daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kan veroorzaken. Daaronder worden begrepen:

- a. een café of bar;
- b. een grand-café;
- c. een eetcafé;
- d. een danscafé;
- e. een biljartcentrum;
- f. een shoarmazaak;
- g. een grillroom;
- h. een salenverhuurcentrum (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- / dansevenementen; en
- i. een naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horeca-activiteit.

horeca categorie 4a

een horecabedrijf dat voor een goed functioneren ook 's nachts is geopend en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen en bedrijven waarin de bedrijfsvoering gericht is op het publiek gelegenheid te geven deel te nemen aan kansspelen. Daaronder worden begrepen:

- a. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- / dansevenementen);
- b. gereserveerd.

horeca categorie 4b

een horecabedrijf dat voor een goed functioneren ook 's nachts is geopend en dat tevens een groot aantal bezoekers aantrekt en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen en bedrijven waarin de bedrijfsvoering gericht is op het publiek gelegenheid te geven deel te nemen aan kansspelen. Daaronder worden begrepen:

- a. dancing/discotheek;
- b. nachtclub;
- c. speelautomaten- en gokhal; en
- d. casino.

horeca categorie 5

een horecabedrijf dat is ingericht op het functioneren van een seksinrichting;

hospitaverhuur

de verhuur van een onzelfstandige woonruimte van maximaal 50% van het gebruiksoppervlak van een woning aan ten hoogste 1 persoon waarbij de woonvoorzieningen worden gedeeld met de hoofdbewoner die tevens verhuurder is;

houtteelt/bosbouw

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden, niet zijnde fruitteelt;

huishouden

een persoon of een groep personen die een met een gezinsverband vergelijkbaar huishouden voert waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid, wederzijdse zorg en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

kamerbewoning

het laten gebruiken van een (gedeelte van een) woning als onzelfstandige woonruimte;

kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kantoorgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband

	houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
<i>kap</i>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;
<i>kunstobject</i>	voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
<i>kunstwerk</i>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
<u><i>kwetsbaar gebouw</i></u>	<u>kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<i>landschappelijke waarden</i>	de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<i>ligplaats</i>	een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;
<i>logiesverstrekking</i>	het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik on-dergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en maaltijden binnen de hoofdfunctie, waaronder een bed & breakfast en een pension;
<i>maatschappelijke dienstverlening</i>	het verlenen van diensten in de medische, sociale, educa-tieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en an-dere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;
<u><i>mantelzorg</i></u>	<u>mantelzorg als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouw-werken leefomgeving;</u>
<i>milieusituatie</i>	de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden be-oordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeers-aantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situ-ering en omvang van milieubelastende functies (o.a. be-drijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuw-vestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende func-ties zo weinig mogelijk in hun functioneren worden be-perkt;
<i>natuurlijke waarden</i>	de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied, waaronder soortenbescher-ming bij of krachtens de Omgevingswet;
<i>nutsvoorzieningen</i>	voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, apparatuur voor telecommunicatie, middelen voor (ondergrondse) afvalinzameling en andere naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
<i>ondergeschikte functie</i>	een functie (gebruiksactiviteit) die aanvullend is aan een andere op locatie toegestane functie, wat betekent dat ze primair bedoeld is om bij te dragen aan de kwaliteit of beleving van die andere functie. Met ondergeschikt wordt bedoeld dat er duidelijk sprake is van een secundair karak-ter en de functie fysiek en functioneel verweven is met een andere functie, zoals door een gedeelde toegang en gelijke openingstijden;

onzelfstandige woonruimte

een woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen, zoals een badkamer, toilet en keuken, buiten die woonruimte;

parkeren

parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;

peil

Onder peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang (straatpeil);
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw (straatpeil); of
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

permanente bewoning

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

productie gebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

parkeerplaatsen grote voertuigen

Binnen gemeente Lelystad zijn de volgende locaties aangewezen voor het parkeren van grote voertuigen:

- Het specifieke vrachtwagenparkeerterrein in de hoek Vaartweg-Zuiveringweg (bedrijventerrein Noordersluis);
- Bedrijventerrein Noordersluis: alleen op de wegen Verlaatweg, Havenweg, Loodsweg, Bouwweg en het gedeelte van de Vaartweg tussen de Loodsweg en de rioolwaterzuivering De Kringloop;
- Bedrijventerrein Oostervaart: alle wegen met uitzondering van de Binnenhavenweg, Bronsweg en Steenstraat;
- Bedrijventerrein Gildenhof: alle wegen met uitzondering van de Schroefstraat.

parkeren

parkeren als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

recreatief nachtverblijf

recreatie in een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeershuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- a. een (raam)prostitutiebedrijf;
- b. een seksbioscoop;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een sekstheater;
- e. een parenclub;
- f. een privé-huis; of
- g. een erotische massagesalon.

semi-agrarische activiteiten

activiteiten gericht op de handel in bloemen, planten en dieren en/of de bewaring van dan wel sportbeoefening

	met dieren, zoals een plantencentrum, fokken of kweken van dieren, hondenkennel -opvang en -africhtstation, pony- of paarden(koets)houderij, manege, imkerij met gerelateerde activiteiten, kleinschalige vormen van natuurgerichte educatie en workshops, tuinontwerpbureaus, hoveniersbedrijven, recreatieve of educatieve voorbeeld of siertuinen, vervaardiging plan- of bloemsieraden, detailhandel in tuinmeubelen / tuininrichtingsartikelen, koffie en theeschenkerijen;
<i>sociale veiligheid</i>	de mogelijkheid om zich in een omgeving te bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;
<i>standplaats</i>	het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
<i>straat- en bebouwingsbeeld</i>	een in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door: - een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling; en, - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
<i><u>straatpeil:</u></i>	<u>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</u> <u>voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;</u>
<i>uitbouw</i>	een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
<i>verkeer</i>	verkeer als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
<i>veiligheidszone</i>	afstand van de plaatsgebonden risicocontour 10 ⁻⁶ van LPG-tankstations en kaststations;
<i>verkeersveiligheid</i>	de veiligheid voor het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
<i>verkoopvloeroppervlakte</i>	de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
<i>voertuig</i>	voertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
<i>voorgevel</i>	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

<i>voertuig</i>	voertuigen als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
<i>voorgevelrooilijn</i>	de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen;
<i>vuurwerkbedrijf</i>	een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk, de (detail)handel in vuurwerk, de opslag van vuurwerk of de daarvoor benodigde stoffen;
<i>vuurwerkverkooppunt</i>	een bedrijf dat is gericht op de (detail)handel in vuurwerk;
<i>waterpeil</i>	het plaatselijk aan te houden waterpeil volgens vigerend peilbesluit;
<i>weggebruikers</i>	weggebruikers als bedoeld in artikel 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990;
<i>windmolen</i>	een turbine, voorzien van wieken, geplaatst op een hoge mast, waarmee de bewegingsenergie van de lucht (wind) wordt omgezet in rotatie-energie voor het opwekken van elektriciteit;
<i>wonen</i>	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;
<i>woning</i>	een woonruimte bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
<i>woningsplitsing</i>	het bouwkundig of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer aparte woningen;
<i>woongebouw</i>	een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
<i>woonhuis</i>	een grondgebonden woning dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
<i>woonruimte</i>	een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een woonwagen en een woonschip, mits aanwezig op een daartoe aangewezen standplaats dan wel ligplaats;
<i>woonschepenligplaats</i>	een (water)kavel, bedoeld voor het hebben en houden van een woonschip;
<i>woonschip</i>	een drijvend bouwwerk dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning;
<i>woonsituatie</i>	een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder;
<i>woonwagen</i>	een niet duurzaam met de grond verenigde woning dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
<i>woonwagenstandplaats</i>	een kavel, bedoeld voor het plaatsen of geplaatst houden van een woonwagen;
<i>woonzorgcentrum</i>	een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen of gehandicapten;

zeer kwetsbaar gebouw

zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;

zelfstandige woonruimte

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, zoals een badkamer, toilet en keuken, buiten de woonruimte;

zorgboerderij

een agrarisch bedrijf waar de ondernemer de activiteiten van het bedrijf combineert met zorgtaken;

zorgwoning

een woning die gekoppeld is:

- a. aan een zorgfunctie, omdat minimaal een van de bewoners vanwege zijn of haar beperkte zelfredzaamheid vanaf de aanvang van de bewoning een zorgprofiel door middel van een objectieve zorgindicatie heeft op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem (Wet langdurige zorg), waarbij de benodigde zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en de benodigde zorg door de persoon of personen die is/zijn geïndiceerd voor zorg ook daadwerkelijk wordt afgenomen; of
- b. aan een maatschappelijke functie, omdat aan minimaal een van de bewoners vanaf de aanvang van de bewoning een maatwerkvoorziening is verstrekt op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) ten behoeve van beschermd wonen dan wel opvang in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

SSS

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

<i>aanbouw bouwen, bouwhoogte 3,5 m voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/3c94c218f2cb4d9b9b861d2282787340/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw bouwen, diepte 5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/46e55d1324bd4ef991007030ac70bdb7/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw zijgevel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f65e4dfbc57240bd85135fde48d9163f/nld@2026-06-23;13581264
<i>aanbouw, 1 bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/320d14c415284568b60d735a64c0ebda/nld@2026-06-23;13581264
<i>aanbouw, 3 m naar zijkant perceel, zijgevel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b1777f546f09412d8c4a8cf5c85869c7/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, afstand achterkant perceel 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/8ad2a62cc0bb4da684c8d292cb04a996/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, afstand achterkant perceel 7 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2558890d84ae41deba772221f32aef57/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, diepte 4 m achter bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/bbd5be4b00b5442f9d12d7c3d2201f83/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, goothoogte 3,5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fac9d85a74b14780a97e40f492ff9598/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, in achterste perceelsgrens</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e9e327606047408680c96b9391251f0d/nld@2025-12-24;07050798
<i>aanbouw, voorwaarden goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/10d8ac6431f84ec59881b3bcbe05370c/nld@2025-12-24;07050798
<i><u>aanleggebied Zuiderhage fase 1</u></i>	/join/id/regdata/gm0995/2026/604a58342e7047cc93965244ebf6a5ea/nld@2026-07-14;07535272
<i>afwijken afstand achterkant perceel 4 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1b176f110e9f47d48c267b020dce7809/nld@2025-12-24;07050798
<i>afwijken maximale korrelgrootte per gebouweenheid, 7</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/14c362b84a114b8fadfe8f13a946c11b/nld@2025-12-24;07050798
<i>afwijken maximale korrelgrootte per gebouweenheid, 9</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1e00b8aae5df4ddba027154fa85a976e/nld@2025-12-24;07050798
<i>afwijking goothoogte, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/76278604805c4d7f969a81219e412491/nld@2025-06-05;05522335
<i>agrarisch</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b24b6dd4cb4248c8a8e18bf305205cf7/nld@2025-12-24;07050798

<i>agrarisch, bewerking en opslag</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/13b4298e314b462290587c3075fcf5a3/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, de groene velden</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9d61f1d8feb442f7ac8420b50e25a8ea/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, hulpbedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/89f065bdd9d941a19486fe91a18caf40/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, intensieve veehouderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/97e2bf-feb9a3404fad591cff88b550c9/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, loonwerk/veehandel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f92e1ccf3bb141c3b34a10edc6e68abc/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, vergunningplicht nevenactiviteiten</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/074249e4ba804898bae14c1991467912/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, vergunningplicht zorgboerderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5f7e39bc8fa44e88aec454cd-fc7e5081/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, zone waterkering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e4c14853f3d04a2f905c60622fae03a3/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarisch, zorgboerderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/86c3ba-da3ca44348b382e0f039b082dd/nld@2025-12-24;07050798
<i>agrarische locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e980ae-ce71aa4a51a27709a0b7037d49/nld@2025-12-24;07050798
<i>ander bouwwerk bouwen, boomhut</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d62a68c2ae244daebc674e62b74df214/nld@2025-12-24;07050798
<i>ander bouwwerk bouwen, brandtoren</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/56cf20c9d048456c85bf165ef0b95d06/nld@2025-12-24;07050798
<i>ander bouwwerk bouwen, geluidsscherm 10 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ac1a60fd25ef4608b34ffd7547bb6292/nld@2025-12-24;07050798
<i>ander bouwwerk bouwen, schuilplaats</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/605c683962a24af-cb45bf48b7427287e/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, aanvraagvereisten</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/739550d3040549d69f8d7496991be168/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, activiteiten beschermde waarden</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a9b9201a1e7b4da593a3d897513bc73f/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, afwijking beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5c8e4e907bbc4e039b27d62505432f67/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/884a4b61ff664a28b2b801470905d446/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/10fb3efcdf-cd432b9321c02002c23079/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, uitzondering vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/674bfb51e176431284117ba6696d2505/nld@2025-12-24;07050798

<i>archeologie, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/6082385deb0f4664a708ad64bfbf9409/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, vergunningvrij 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/53dc4c6c80ce4d3d80544197079f9306/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, vergunningvrij 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/38b817f4c009401e95b2c8ed9de0de30/nld@2025-12-24;07050798
<i>archeologie, voorschriften vergunning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c811d3d6e0044c13a9cb5fe7b89797ba/nld@2025-12-24;07050798
<i>b&b, aanvullende beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/31a22d460bcc4bfc6a7ac4e66b67d5/nld@2025-12-24;07050798
<i>B&B, aanvullende beoordelingsregels 1 CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c1a90b896b46412d8a29929aaf006b29/nld@2025-12-18;15563859
<i>b&b, aanvullende beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/089de4a4da7c4be1b4f21ef-fc53dc57a/nld@2025-06-05;05522335
<i>b&b, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/188416c1c7874d388d2418e786883d2e/nld@2026-06-23;13581264
<i>B&B, beoordelingsregels 1 CMR</i>	/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@2025-12-24;07050798
<i>b&b, toegestaan 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a5f01fa29de8478196194b673b3a27cd/nld@2025-12-24;07050798
<i>b&b, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/29b93ee9210d4115aee1914fabdf874e/nld@2026-06-23;13581264
<i>B&B, vergunningplicht CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4b2bc8b458a44732b94cabeca6749d3/nld@2025-12-18;15563859
<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>bebouwingspercentage, woonhuis</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/7eb8ff1e2a394ad9937333708aa3cd-be/nld@2026-06-23;13581264
<i>bedrijf</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/0a436e0f626246db8837577e9a5c38b5/nld@2025-12-24;07050798
<i>bedrijf, beperkte milieu-impact</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/5f4718966bcd4665b258ad1677ca8fbf/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, kantoor max. 30% BVO</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/7536c8cce8cc460ab5ec11ca6584fe0d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, opslagterrein</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/e1e2e0cd588448c4a0d1dc897112c1bb/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, stil en veilig</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/47021cc35c42457bb6140f8b137ce275/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijf, verbod vuurwerkbedrijf</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/0432679422bc4379bd0a3288d333e25d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfslocaties</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/986ddacc1a8149f2a0a1b9971d9f7e4a/nld@2025-12-24;07050798
<i>bedrijfsmatige recreatie</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/e8500793c4ec489496244593f0f7c09d/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfsmatige recreatie, max. 1500 m²</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/1eb5a6f345c5454fb98f559ac478a127/nld@2025-06-05;05522335
<i>bedrijfswoning, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/6780c908b1984dc291f33c38a53fc4da/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied buisleidingen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/f2b19c5a72a040acb354e19fd33bc2f2/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied ecologie</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/c0c394d125b649ec85d08f83e947ed6c/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied hoogspanningsleidingen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/851ca85d8b314ba9a465fa37406baf74/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied rijkswegen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/77a37c56c58b4e8e818abe30498e0db6/nld@2025-10-29;08114054
<u><i>beperkingengebied rioolpersleiding Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2026/4000149da2fc48a8af77979056997702/nld@2026-07-14;07535272
<i>beperkingengebied straatpad</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/55af2c86dac94a9bb8655cd2572ce0a2/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied waterkering</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/892f561afea74997a2846475242f2c9f/nld@2025-12-24;07050798

<i>beperkingengebied, buisleidingen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/beb259ed3560495f9496506bb-ca46af8/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied, ecologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e26c99e0d67b4901838200ec9ba-fa9ad/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied, straatpad</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/57d2369dd5b24b72820529057a33e990/nld@2025-12-24;07050798
<i>beperkingengebied, waterkering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/92f288b6f4e94e15b7d3994c6fd3909e/nld@2025-12-24;07050798
<i>beplanting, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/7c0c72878bb348e1be5b034a311e0596/nld@2025-12-24;07050798
<i><u>besluit hogere waarde Zuiderhage fase 1</u></i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/dbd23d9a76de4b419ac01fa3166299f5/nld@2026-07-14;07535272
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, achtererf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b6a718f98615491e91b560dbb85ab235/nld@2026-06-23;13581264
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, bouwhoogte 5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/114adfb0aacd471cbcf1221b39d4168/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, bouwhoogte 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/3453a36e5a124f59a115762ea569042f/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, goothoogte 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e9275f83e2f3418089b2b050c87d8684/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, goothoogte 3,5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/580fc4139c8645f780856fc5ed613383/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, max. oppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6949740f09164716a280f4be3a1b8382/nld@2026-06-23;13581264
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, oppervlakte max. 100 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/314692c3690f4186843aa32e2b1090ff/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, oppervlakte max. 30 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d718a8b4c845449badd5cc591e6c49e1/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, oppervlakte max. 50 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/045b3307869c4dfb869e479667538a6d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, plat dak, tenzij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fd0d25d9a14a4fd7b4284720536932ba/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk bouwen, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e87f2473e5564c51add87cb0b00a7f4f/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, 1 m naar openbaar gebied, achtererf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f33673924030432f837f04de9f085be1/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, 2 m naar openbaar gebied, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a176d1c608054cf58783941a6b965ee5/nld@2025-12-24;07050798

<i>bijbehorend bouwwerk, in zijdelingse perceelsgrens, achter stallingsgarage</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d67aee353f7d43838347bc25771c2012/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, max. 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ed73528169ae41b09c2863c2e1963f3d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, max. 1 bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2cb691a2f45347a78b99e1c173adb9a0/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, max. 50% achtererf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9a12554bb720462ca2a8d7e986352d00/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, plat dak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/809e510a88d04c4d816c3e9428021e56/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, plat dak, tenzij 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1d137444becf4073b95830c6db6506af/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, plat dak, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/30a88b549fec4865ba3d4ec669f555ce/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, voorerf 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/538553fa37284f10bfd0abfdce4835d9/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, voorerf 3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/477f2c202cf24efeb01327b9770dd0e7/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorend bouwwerk, voorerf 4</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/360640e5226743e6a157505d3c02e43d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijbehorende bouwwerk bouwen, binnen bouwvlak tenzij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/31b4d9fe23ce4eaa82e9218f325f5036/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw achtererf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2bbce2bb-baef4d7aa98689fc15ce416b/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw bouwen, bouwhoogte 4 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/18b824511d32486e9c9725aaae6cc9cf/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw bouwen, buiten bouwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1c0e39aa46674c4bb4a89b1933cbc-cd2/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw bouwen, oppervlakte kleiner dan hoofdgebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/31dcf7fbed8f466a8916618bcd67fa9d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw, 10 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/0996372380a94a4283ecbad15aa158b6/nld@2025-12-24;07050798
<i>bijgebouw, niet op steigers of vlonders</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d00277a901b2447ba6a29c65377b3922/nld@2025-12-24;07050798
<i>bioreactor, 4 m/200 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b98442b3a96846579fc1eae9f9f69de56/nld@2025-12-24;07050798
<i>bodemactiviteit, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/444f8d57ab22496cba3ab07040276957/nld@2025-12-24;07050798

<i>bouwactiviteit maatwerkvoorschriften</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b89ba-cac5715425d80f7c9e9e35407a9/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
<u><i>bouwgebied bufferzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/9eb4cc880f7e41d0a605f7e548e8cab0/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied Buitenwaard</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/019d8eca7c014aad85171dfa459fed1f/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied openbare buitenruimte</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/76bcaaaa-da2441ae813ca968e1f093b5/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied Overbeke</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/b9d7f9a1ed7a401499cd37d73c806b21/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied parkzone</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/5706ef0a6d014cc99c2536dc571cf368/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied sport Valkenstede Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/b3ac0048e51248e385a9b68fe14805e2/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied Valkenstede</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/dfadc52b646e4b81b42af9f4d0f32d76/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied wijkontsluitingsweg</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/9f2d719d7079481d971d2e838020199f/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>bouwgebied Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/83915e3ed43d459b91f92aa56e4e334a/nld@2026-07-14;07535272
<i>bouwregels aanbouwen per woningtype</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ac65c4c373c04448a65feab7e4f3b63/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8ee0a43eafc64913b6cf74edc9e9e0e5/nld@2026-06-23;13581264
<i>Bouwwvlak 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@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 15 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/bb983ab9cda245b4b18afe8d78f0072a/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 2 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1d77f05709a0482494fe68b74b15168c/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 20 m, mits</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4e705e3aae1b4497bba197c64ddb70f4/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f9ce2e9a3e9c414d88c64a97178cf-cd1/nld@2026-06-23;13581264
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 4 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/32e80bc7439642af9278f2bba-ba59a51/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 5 m, mits (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9155520d12774c7e96d4ff98efd02876/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 5 m, mits (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/3ee5908956904d36af3be8bf7f9a285f/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/343e3978ec7948f28e003c677bd5f6e3/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 60 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/941d5a9319874013b9ab965298f4c1da/nld@2025-06-05;05522335
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 60 m, mits</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d73da4c02f274f05ac1d807bfb8d30a3/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 7 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/2aa46a8d0eda4c42a8718e9c7ade046c/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 9 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1573be1eeb3b42ef83a5e86b1da323f6/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, 9 m, mits</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/02e6de8145814525821f17e2613b5eb3/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen, erfafscheiding 1 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2c99bd042a2c4199b975299ab4b6299e/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen, erfafscheiding 2 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d389fc0b6a564b199b0c3bda39070984/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen, representatieve bouwwerken</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f2c6ef4fdf7a42ee-ab37f3a224ee0cd8/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen, speeltoestel 16 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9c21e72213cd4762827568b4cd6cb486/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen, speeltoestel 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/36ff3f0f591e4f40b2b126af16ada154/nld@2026-06-23;13581264

<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, entreeportaal, 8 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/a6b82ce32ce546f9b9aea115955c0663/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, kunstwerken 10 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/740615fe1f7041658112aa201e5c243e/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, kunstwerken 15 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/fdd28e2c2de34982b90328d75ea28da9/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, kunstwerken 5 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/a68b86c796dc4fba3f0cf7a6cc61397/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lantaarnpalen, 8 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/f4667921405341b9912c8485e4c43908/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten 6 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/d8a1aa70fb74492487957b7f3feb2844/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten 6 m, mits</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/d7135d3a8b7b4c30ab97df71f9cc5e17/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten en antennemasten 25 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/7144eba6aed948fd9448b23c09131610/nld@2026-06-23;13581264</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 10 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/08838969605644a195e07f9921c8d987/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 12 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/dc2b59171ed44192a8e587c0e09c921e/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 15 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/19d0fbc38bd14e50a517ba9641e28e50/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 16 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/820b4f38c0d54828b91aff1f90276ad4/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 25 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/f29702c4d7b846bd9f7810e890931e0a/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, lichtmasten, 30 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/7c29faa59fd14322b34e0ae7b4d87bfc/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, oppervlakte steigers en vlonders</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/55a53d1832fb427f967df7f3c3238112/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, palen en masten, 10 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/6e3097cfecbb24e4da3abd61452faf1d3/nld@2026-06-23;13581264</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, palen en masten, 12 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/7b91a5c3582b423a968cd24449f04b22/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, palen en masten, 3 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/64b2725338be435babd88c26bbc2dd62/nld@2025-12-24;07050798</i>

<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, palen en masten, 5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b61d0e2038a04d0caa9219a4f4265c3d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, palen en masten, 5 m, mits</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b70be22d0c664a8289c8c6751cafb2c3/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, reclamemasten, 20 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9865a3e4196b442598c74f989cf8c611/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, reclamemasten, 30 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/bc5dbab75a4245f09493ae304bf70f63/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, sportvoorzieningen 25 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ad63bec3f414a87207d2315e573af/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, steiger, 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/33facc8c37ab42a2927d9f04c870be2b/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, steigers, 1 per woning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b7e45d5c4849bfaacc8aaa80618e/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, uitkijktoren, 16 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/30889da60c6b434e9f4459cb28af7aba/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, verlaagde terrassen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2f910956bd384604966a4ae038550b99/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, vlaggenmasten, 12 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/6a3a39aa911e4d6a9b255377bc3efbd9/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, vlaggenmasten, 15 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/905ad410887f423aabc09f4aaba5051a/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, vlaggenmasten, 16 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0926960b83a0457e9200bb631b698ce1/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, vlonder</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/36fa64bf6ff4b2c888540c2ddcc505d/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, vlonder, 0,5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9102ec2e60e44d179ad945758d3e286f/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, wachtruimte carpool</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9d58b6b3eab74987b3c2ff2b47c89b11/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, zwembad, achtererf (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/7832d0b4c919470d9436f15c0839371c/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerk, geen gebouw zijnde, zwembad, achtererf (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4b067bac8eb64f738585bd285f588535/nld@2026-06-23;13581264
<i>bouwwerken bouwen, gasleiding</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ec7cbe50454f8cbd6a1013d30fbb2c/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerken bouwen, verkleinen bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/11b3df-fa8fa4a008bcef34158f96c2b/nld@2025-12-24;07050798

<i>bouwwerken bouwen, waterkering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/bec19d94c26046f9b3a0f5447e03e3af/nld@2025-12-24;07050798
<i>bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij hoogspanningsleiding</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/88d2020b61d34b8c937a1b7aae-cec8aa/nld@2025-10-29;08114054
<i>bruggen, 12 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1b32cc6c697f40f8a75171bead06afbc/nld@2025-12-24;07050798
<i>bruggen, 15 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/300bdb2c89ed418dbe281c6683395056/nld@2025-12-24;07050798
<i>bruggen, 6 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/dc844c1dac3a491bb3ab918d5d95e587/nld@2025-12-24;07050798
<i>bruggen, 7 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ded51a174d8c4817882504bf2fa68a01/nld@2025-06-05;05522335
<i>bruggen, aangewezen locatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/38f9fdae54a24ac6924e63706491bcf2/nld@2025-12-24;07050798
<i>bruggen, beperkt toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/0a610aa3f85f4505a238553c93ad09a1/nld@2025-12-24;07050798
<u>Buitenwaard</u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/de1c0808ab-fe4de0a0c45dc871a5a251/nld@2026-07-14;07535272
<i>carport bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4a5365eea5a6410eacbb8fd5dddf4c925/nld@2026-06-23;13581264
<i>carport bouwen, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/435777815c9d423a84b958c21ad4c9e1/nld@2025-12-24;07050798
<i>carport bouwen, voorerf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f93ea3bc517845f092fefb1394d7005e/nld@2026-06-23;13581264
<i>carport bouwen, voorerf 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2929fc01d18444a5bf1ff2ce9d71e744/nld@2025-12-24;07050798
<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@2025-12-24;07050798
<i>dakkapel bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6e81510d90ef453196fec3b13c338e76/nld@2025-12-24;07050798
<i>dakkapel bouwen, zadeldak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/65092176fe1b43aea6604f5c839ee35f/nld@2025-12-24;07050798
<i>dakopbouw bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e6f12e74c5a04bd7b414e3a33ab88b23/nld@2025-12-24;07050798

<i>dakopbouw bouwen, max. 11 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/850b2b9cd34646beb141740a0aa40f40/nld@2025-12-24;07050798
<i>dakopbouw bouwen, max. 15 m</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/02b1a854fecb4736bb50ac0de00ea1ee/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8ae0027dcd9f4b049ecd6a0073887a3f/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel locaties</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/c2a73d568d4d41138e66cc331ab-cf994/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, 2.000 m²</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/f04b5d3b390441899b97c75f4a183055/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/fadbf368ee7d491187ed39ba1a211025/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/c8905ad2ab154a109e137fe7ce05fbe2/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, geen supermarkt</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/ac46e2c154e746a4a57399c7fad9ffab/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, grote goederen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/281838c4aba94810883dda5854436ed0/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, min. 800 m²</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/ddc9b0462c2a43029f26693645c35c16/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, niet levende tuinmaterialen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/6d8b0e5cd53e4529a2acdea020bba39e/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, ondergeschikt, max. 3.000 m²</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/a0631959e0be4666a34a66c46e9a63aa/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, ondergeschikt, max. 600 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/3a874feb-fa6444bfa262a962ca30bc4c/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, plint</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/109e12bf95a6413a938ea53d343e19fe/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, productie/auto/bouw</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/4be87701dda94b24a9b05a8b902bcb84/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, productiegebonden</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/c0adf59699764c80a1d1025b50020cae/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/35fa7b5c648949b4be48ccdee-bb9f9b3/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, supermarkt</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/395dabdc611341f58f4601288738f9a3/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, vergunningplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/779b6ef87e074d1293859340c0bed5c0/nld@2025-12-24;07050798

<i>detailhandel, verkooppunt motorbrandstof met lpg</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/0638512a67bc4b628fed78d66c694abf/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, verkooppunt motorbrandstof zonder lpg</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/ab3412268f0a42c1ba7250921b94ee68/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, visvijver</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/c5a0ab2190a742d7bf6884ea607bfe63/nld@2025-12-24;07050798
<i>detailhandel, voedingsmiddelen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/59e923a021184e9a81cc62b2800f859d/nld@2025-06-05;05522335
<i>detailhandel, watersport</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/b0a51e7229914f8286bbdf386720a201/nld@2025-12-24;07050798
<i>dienstverlening</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/9f9a4e408ae74fb6a059f39a134a51a6/nld@2026-02-10;22314587
<i>dienstverlening, erotische massagesalon</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/94ff8c37f193469aa992f1180cc55ac1/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening, lichte bedrijven</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/1f398c0a95d947a8b01914bc50e4f13e/nld@2025-12-24;07050798
<i>dienstverlening, plint</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/63d2ec5607f941eead34e16238390b44/nld@2025-06-05;05522335
<i>dienstverlening, recreatie</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/926e0e333751422e88e2a6464caed02b/nld@2025-12-24;07050798
<i>dienstverlening, vergunningplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/23bc0e1cdf7f4a15b304a3e328454be6/nld@2025-12-24;07050798
<i>dienstverleningslocaties</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8adf866a90d4477ebf3bd56cb21ef591/nld@2026-02-10;22314587
<i>dieren, uitloopgebied edelherten</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/9ba9606f29264317b374f8282ed5e993/nld@2025-12-24;07050798
<i>dieren, verbod houden evenhoevigen of pluimvee</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/3070b4b310ec4f959e876fa6c2f13c56/nld@2025-12-24;07050798
<u><i>functie bedrijf Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2026/ee5a81cfc33841baa9f039bb01f3dd02/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>functie bufferzone Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2026/21186b6bfd2a42e095df5c747c06ce-ab/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>functie doorfietsroute Almere-Lelystad</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2026/2f6238b473964889a47351118f50cfe8/nld@2026-07-14;07535272
<u><i>functie maatschappelijk-commercieel Zuiderhage fase 1</i></u>	/join/id/regda-ta/gm0995/2026/b58b295524e047f3a04d1a241af421a7/nld@2026-07-14;07535272

<u>functie openbare buitenruimte Zuiderhage fase 1</u>	/join/id/regda- ta/gm0995/2026/b538099b70ed42c0aa93bc5f05b95d34/nld@2026- 07-14;07535272
<u>functie parkzone Zuiderhage fase 1</u>	/join/id/regda- ta/gm0995/2026/302e39fcf1f64cc0ad8ec0a53c110538/nld@2026- 07-14;07535272
<u>functie sport Valkenstede Zuiderhage fase 1</u>	/join/id/regda- ta/gm0995/2026/996dc3fee269471d8341001f10b03122/nld@2026- 07-14;07535272
<u>functie wijkontsluitingsweg Zuiderhage fase 1</u>	/join/id/regda- ta/gm0995/2026/76a3d55e7aa64f56bc59b964d0f4f9e5/nld@2026- 07-14;07535272
<u>functie wonen Zuiderhage fase 1</u>	/join/id/regda- ta/gm0995/2026/1634820208e04e50aba1aabf697de56c/nld@2026- 07-14;07535272
gebouw bouwen, 10% 8 bouwlagen	/join/id/regda- ta/gm0995/2025/61dc38e73195483fb7039a101a87ddfd/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, 15% 6 bouwlagen	/join/id/regda- ta/gm0995/2025/89b19e016cfa4f3db97e8b594adac531/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, 2 m buiten bouwvlak	/join/id/regda- ta/gm0995/2024/c420de1c864841af97db05420c850a44/nld@2025- 06-05;05522335
gebouw bouwen, 2,5 m buiten bouwvlak, mits	/join/id/regda- ta/gm0995/2025/065a42cd13a94a8c8fdc45ca4a0e7a16/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, afstand locatiegrens 10 m	/join/id/regdata/gm0995/2025/fe855b08e0c24a75a009ded- fe1f4c228/nld@2025-12-24;07050798
gebouw bouwen, afstand perceelsgrens 10 m	/join/id/regda- ta/gm0995/2024/43e68399d8a7434a808b892dfa1c032f/nld@2025- 06-05;05522335
gebouw bouwen, afstand zijkant perceel 5 m	/join/id/regdata/gm0995/2025/d41f8f5dd- ceb41e1bda9221098485099/nld@2025-12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijken afstand locatiegrens 10 m	/join/id/regdata/gm0995/2025/cb31274d9fd94e56ba- ba0c7cbb01a945/nld@2025-12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijken bouwhoogte 12 m	/join/id/regda- ta/gm0995/2024/f6290a3646b146e48a72706e796b3e90/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijken bouwhoogte 15 m/50%	/join/id/regda- ta/gm0995/2024/b8d541deb90e43778bd8bc017f8df1b5/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijken bouwhoogte 16 m/105 m2	/join/id/regda- ta/gm0995/2024/c6ee0da897354c98a8b5738d381ab3b1/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijken bouwhoogte 24 m/50%	/join/id/regda- ta/gm0995/2025/cdd0f8894d9a4650b31499a836f5aa37/nld@2025- 12-24;07050798
gebouw bouwen, afwijking afstand perceelsgrens 10 m	/join/id/regdata/gm0995/2024/39fb210df- ded4913952b7d77bdf1ebd4/nld@2025-06-05;05522335
gebouw bouwen, agrarische bedrijfswoning	/join/id/regda- ta/gm0995/2025/11a80af1c99447c5892cf7ce3efdf- cfb/nld@2025-12-24;07050798

<i>gebouw bouwen, bedrijf en woning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9627563ddd5b414ebdd5ae3804894875/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, beheer en onderhoud, landgoed</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ff2b16a292d54788aa5828655528b762/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, beheersgebouw (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f14772c2687b4edf8e2d6cfd0469eb13/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, beheersgebouw (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c1a2ff77f2364de2952f303cb80b6e86/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, bergingen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b282c5d0458d4b23a147e2433abef1ae/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/df6d7d043328465eb1754c7d3163956f/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/400afc54f0a943f8a122d451745aab50/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (3)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1a33b210bc094f0bbb1cc29c23eead9e/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (4)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/71cc3f8ced7d44ee846e8419ffecd46/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (5)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/13eca10aa63c41c9a08f9511223828e4/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, buiten bouwvlak (6)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/daee488b0fdd47aca4133a6812df6676/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, dierenweide</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c1bf7c0872ac4e2d833b7e8e45ddf864/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, entreegebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/914ea67902f94ab285ae2128da20f82e/nld@2025-12-24;07050798
<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@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/fcee6d3e8de24d319cbb53cfa2ab6762/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9b4e820adab34c348b097a536d148b9f/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (3)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b3384d1bc0fe45d191b597b0ab0d2e70/nld@2025-12-24;07050798

<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (4)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/be5d5a89ee7245e997a2120e0317101b/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (5)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/07da41be517a4ffab8a822be3cfa6ff4/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (6)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/459ade54f2784660955a34dc34c7581c/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, gebouwen bij hoofdgebouw (7)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/52d6d097eec14f4aa062808440792851/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, golfbaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d83888a97b454517a202c67eb76d6770/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, inhoud, 1500 m3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/af21ca28f68e4400a30af9561392ca0b/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, inhoud, 750 m3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/46f9ca690118476abde98a430258e975/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, max. 3 bouwlagen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/21a412e5f4cb4fbb852f24bb3f0177d5/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, max. 4 bouwlagen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/23d223a2946945a394ad11d64ddd9fdd/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 1000 m2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/39a1206f45604b5397bed98a1abe7280/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 2 m2 per bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/bf9ccd9a12fd4f82894f321f34ebeae0/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 2000 m2 per bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2c7d1fb0837840928c7452d71bd97d69/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 250 m2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f2d35664c41845a2a062a1c113254785/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 3000 m2 per bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9a383a042a1b4efc87f358e5dec088f7/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 500 m2 per bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/aea35483b7504494871520362cefcd9d/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, maximaal 5000 m2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5bfd33f559e244e2bd07cb156eefcb79/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, nutsvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a44c6df969c94d2f8ef8fcd3d4259906/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, ondergronds 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/7c9135e301524759a9b3eda633d95060/nld@2025-12-24;07050798

<i>gebouw bouwen, onderhoudsgebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/8e30140680ed4b40b6f20e0f8828e48f/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, openbaar toiletgebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/843d75c163b040cbacf82e573958b203/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, parkeervoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ef51d0ca90194aa682fad3936a751266/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, parkeervoorziening, (half)ondergronds</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/180a9ce142c34d3cba2b1a389874191d/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, parkeervoorziening, diepte 4 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e358b95f636b4e1f95348edb7a0c9087/nld@2025-06-05;05522335
<i>Gebouw bouwen, parkeervoorzieningen CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a6ab07d42cab4c6a933e227fcbef1f67c/nld@2025-12-18;15563859
<i>gebouw bouwen, passantenhaven</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b351b97658d44477b5e9cef423ca6724/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, recreatie/onderhouds gebouw (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/832e6ed9a5ed45a09692a9344464a06d/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, recreatie/onderhouds gebouw (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9204df45c8f844b6b372190aede88fcc/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, rijwoning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4b61d5b4c8d3419eabf128a406d7fc77/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, sanitair</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f9d25730034747b0a9fb9b8a33266e59/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, sanitair en onderhoud</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/eb00f86204c347ee9a766d5797dac1b4/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, sanitair, onderhoud en beheer</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4b29e6d1ea694c928c80c4d53ce21a51/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, sluis</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6596937578524f93a00c634d9d0e733d/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, sluisgebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c0668be0d1e6415d95d583da7afc6d00/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebouw bouwen, twee-onder-één-kap</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/8ea3cdd49d6d462ca483266b4c42ba99/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, twee-onder-een-kapwoning vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/22bf1f3718674424a240e9c122d8d227/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, volkstuin (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/b9255dd214274032ab4511687e60ea34/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, volkstuin (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1d51ee938316432cad8b09f054d515fe/nld@2025-12-24;07050798

<i>gebouw bouwen, vrijstaande woning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/414cbd-cc432d492591889467a019d4c0/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, vrijstaande woning vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/92b0fa835cad472a9ac63c99bbe40973/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, waterwoning (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/dcd4cb6b8a884b8da24c84634be7c3a3/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, waterwoning (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c16c358a36c44ac98dcd56c20aa1c5fe/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, waterwoning (3)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/25fbc609fc6d4970b683a15c2d61f71b/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, wonen - wooncentrum</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/3a6d8cf52c5446c6ac1eaeff5a971401/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, woongebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/cceb7e7269d34832b225ec71a9d6c28f/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebouw bouwen, zelfstandige woonruimte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/57515ce606f64a6ea9246ef9634d1c8c/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebruik, meerdere functies max. 1.700 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/14d83f36a5db4f539dd5a6baab0fcc93/nld@2025-06-05;05522335
<i>gebruik, meerdere functies max. 350 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/092a9ee0d2d64c43b2df4dd702f188e2/nld@2025-12-24;07050798
<i>gebruik, meerdere functies max. 600 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6478c08b01ff4f03bac02730c6e66567/nld@2025-12-24;07050798
<i>gemotoriseerde vaartuigen, verbod</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/39f7663bbfd24845a7fe6c7d607aaa67/nld@2025-10-29;08114054
<i>geurgevoelig gebouw, aanvraagvereisten</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f770e542d40e4f7b90233f955a2aa03f/nld@2025-06-05;05522335
<i>geurgevoelig gebouw, beoordelingsregels</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e5b68d236dc243d787c73c7256625f7c/nld@2025-06-05;05522335
<i>geurgevoelig gebouw, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c30ad78e996b4d8e8455b95829c8f8e5/nld@2025-10-29;08114054
<i>hoofdgebouw bouwen, 2e bouwlaag boven omg.norm</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0059396762814c1cb22605c284c0ab1f/nld@2025-12-24;07050798
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand tussen woningen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/da5730408fe34f9fab770b7ae60fb46/nld@2026-06-23;13581264
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand voorkant perceel 2,5 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/3ff6284d3fdd4ce6b70d6ca8d3a7f1b6/nld@2025-12-24;07050798

<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 1,5 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/a92d6369dfdf4b71ac6d4077b0ee6f2c/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 2 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/b3c2aa976f334b75aa832c11f63ec032/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 2,5 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/c5524fe12b3f4f768223e364ba235aa8/nld@2026-06-23;13581264</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afstand zijkant perceel 3 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/a4566490c0a1415c8f44488be5d187b5/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afwijken afstand tussen woningen</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/7884a0e0b41045d2bf5c26c86f706450/nld@2026-06-23;13581264</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afwijken dakhelling</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/d974fbf8098143d8b900dc16e942f2c7/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afwijken dakvorm</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/70575017c2cc4eee88193a9f02cb04e7/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, afwijken goothoogte, 6 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/09940daf282a48b4bbe94ccc4c381048/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, begane grond, min. 3,6 m</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/c527c7524164429a840f53742b182ada/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (1)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/f0681e5abdf447b285cce8d1a22c0a7d/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (2)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/7620df885f8246219380f92f9fe4db96/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (3)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/2317a1f997a04731b416e2c5d6ec820d/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (4)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/88ca1f81612b4f49ad819c3385912887/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (5)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/0f73318aaca642b182a1d6a75e39b850/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (6)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/493a374433e848d79b4bdc71d40f5b94/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, bouwregels (7)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/3865f91e2c804cf1baf8068e6260d84a/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak (1)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/65b3a2e1fc804a7ebdce6d739f2707a4/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak (2)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/82697f486cb34dd3bdd643626375b6c7/nld@2025-12-24;07050798</i>

<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak (3)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/3617159a7fdc4d2f87a099e838b536f6/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak (4)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/fae059fb45c445fb83c185a8a90ef557/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, buiten bouwvlak (5)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/ee87c238953f4128a325fb97cd9df0c8/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, doorbreken dakgoot</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/2c93b202201d41cea4476ea3635b2bae/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, dove gevel</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/0aa54aea8136472d94ae15d0e38a8049/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, dove gevel, derde bouwlaag</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/894b2406796c4e1eb9db71f8ce3a3e73/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, extra bouwlaag boven omg.norm</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/4781f8d609a345ccbc6acce91a695bc/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, inhoud, max. 650 m³</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/cc6a9b05ac8b48d6948700944c7c9508/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, verplichte kap</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/13dc8e22125d4da3b0dfe3af4560fd27/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoofdgebouw bouwen, woonhuis</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/26e1635bd-cf24523b06578b60ab20d88/nld@2026-06-23;13581264</i>
<i>hoogspanningsleiding, 380 kV</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/9791cc2a5c4b4f218e7b937496aaf16c/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoogspanningsleiding, uitzondering vergunningsplicht 1</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/f5c13c3445a6497f96f80c0838f9bb98/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoogspanningsleiding, uitzondering vergunningsplicht 2</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/c7b7d957c83945c79ba8c8422e72be0e/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>hoogspanningsverbinding met een spanning tot maximaal 380 kV</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/e14bf7db58de4904b482a80802ce9490/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>horeca</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/bb60c562b7fb4b0496373425185d737c/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>horeca, beoordelingsregels</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/f82252ad11e64632b58ff9c73840aeec/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>horeca, geen hotel</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/f4fcc2ac87a84ca3918c2fe55a35fb80/nld@2025-12-24;07050798</i>
<i>horeca, max. 150 m²</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2024/aed9fb5d9c5f464e9ec5fd280df6f8e9/nld@2025-06-05;05522335</i>
<i>horeca, max. 250 m²</i>	<i>/join/id/regdata/gm0995/2025/05764b87bbb3479784c1955b5bba7145/nld@2025-12-24;07050798</i>

<i>horeca, max. 250 m² per bouwperceel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/57a7dbc1b86e48d395f145614a8c8d2f/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, ondergeschikt</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/38df485496754640b0faf2bab-fae7794/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, ondergeschikt, golfbaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/397fc075cc724f3788401a36cdf8307f/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, ondergeschikt, max. 3.000 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/eada9bb03533424db-fec39364836fb9d/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, ondergeschikt, visvijver</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/af5f4942b7274edeb595bddf98e0e398/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, plint</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/45dcc261d52040598ddc375d674c9cdc/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/28d224a7bd754c4d8ee5c84379686d2f/nld@2025-12-24;07050798
<i>horeca, vergunningplicht cat. 3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ed41d7c730d24a87ae01fd3d4e76f7a5/nld@2025-06-05;05522335
<i>horecalocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/56e0cd524fab4db9a1188918c4388cd8/nld@2025-12-24;07050798
<i>houtteelt en houtproductie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/8b7877039dce48f3be1a8e53a91fa577/nld@2025-12-24;07050798
<i>kamerbewoning, vergund, max. aantal kamers</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c4573ab96b6e4ce7b6e69b4433f37f6d/nld@2025-12-24;07050798
<i>kamerbewoning, vergund, max. aantal personen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/931431e6eef43f0b49a6e4c3a624c3c/nld@2025-06-05;05522335
<i>kamerbewoning, vergund, min. 5 kamers</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ff635f05cb4a4ccebf35f088023f56fa/nld@2025-12-24;07050798
<i>kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/43d78ab366844d8bb6d53d76ae787ce0/nld@2025-12-24;07050798
<i>kantoor, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/52c0dc224dda4d3ba79c8f3b236c85b8/nld@2025-12-24;07050798
<i>kantoorlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/399fd-ba6bb3842298d99a093eeda9a52/nld@2025-12-24;07050798
<i>kraanwagens, meldplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1cea1b47822d48a4a0d516245ff1a8af/nld@2025-10-29;08114054
<i>ligplaats innemen, bedrijfsactiviteiten</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b5e9fb4c901a4318915b66787706f91e/nld@2025-10-29;08114054
<i>locaties met een maximaal aantal woningen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/68016812f56d40d2bb2ee817d4475238/nld@2026-06-23;13581264

<i>Locaties met een maximaal aantal woningen CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/79de7a9f41a44cad8e980d80ae9bc95b/nld@2025-12-18;15563859
<i>locaties met een maximaal bebouwbaar oppervlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/85c6763bbd8b46e19f45587e4eb0789a/nld@2025-12-24;07050798
<i>locaties met een maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/f1abed93106a4eabb0d182609fb7d693/nld@2025-12-24;07050798
<i>Locaties met een maximale bouwhoogte CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2577fcf5f5be845b19a1d6708164a2480/nld@2025-12-18;15563859
<i>locaties met een maximale bouwhoogte voor garageboxen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/0b548646631f4338ab6ac551483e37d9/nld@2025-06-05;05522335
<i>locaties met een maximale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e7e85c5c6e964bd59ee92a253d4fcea1/nld@2025-12-24;07050798
<i>locaties met regels over de dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8e19c5b4f7e340ccb62f5de15fbb3acd/nld@2025-12-24;07050798
<i>locaties waar een bebouwingspercentage geldt</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/db283ff3cac84fd494a6e237cb386eb7/nld@2025-12-24;07050798
<i>Locaties waar een bebouwingspercentage geldt CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ff2ecc5bf35e42758eab524fde34563a/nld@2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1ee498dbd33e4595be691e0d020f1ce7/nld@2026-02-10;22314587
<i>Maatschappelijk CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d069f17d8f6d4888941207aff79a1979/nld@2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk, begraafplaats</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c0cac-ba76abe48bb81b4286085a3d9fb/nld@2025-12-24;07050798
<i>maatschappelijk, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b2aab263da6c411a8580cb-da5364e7e2/nld@2025-12-24;07050798
<i>maatschappelijk, beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c5f85aae0dd84a8ba-be48e8f4e031db7/nld@2025-12-24;07050798
<i>maatschappelijk, educatief centrum</i>	/join/id/regdata/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/regdata/gm0995/2024/ec838578220047bf82815193eb2fe91f/nld@2025-06-05;05522335
<i>maatschappelijk, kdv</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/347625522f194214bb17408dd926d4ab/nld@2025-12-24;07050798
<i>maatschappelijk, kdv, nso en logeerhuis</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1d5287c6f08a4d5a86773a477ea2cceeb/nld@2025-12-24;07050798

<i>maatschappelijk, kunstnijverheid en ateliers</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/00ef4e80f2ba4327bc9c47874239170b/nld@2025-12-24;07050798
<i>Maatschappelijk, max. 500 m² CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fcb374c2340b4f2a90d08cfd67e6dc30/nld@2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk, plint</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/02bc36920602474d8eee9800852cd57c/nld@2025-06-05;05522335
<i>Maatschappelijk, plint CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f44fcc7a399340779fc0f218cb1dec87/nld@2025-12-18;15563859
<i>maatschappelijk, sociaal-cultureel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/61b6e0f95718454e9336c51ff5fc648/nld@2025-06-05;05522335
<i>maatschappelijk, vergunningplicht</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/cea551f115f643d4ba38829743ed58de/nld@2025-12-24;07050798
<i>maatschappelijke locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e76647553f05404dbf42ec44f813a11b/nld@2026-02-10;22314587
<i>Maatschappelijke locaties CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/09b66f49306e4085a2a76ad956003d77/nld@2025-12-18;15563859
<i>maatwerkvoorschriften bouwwerken (1)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/3b374cd-be72545e1a3723e71e4f5e9f2/nld@2026-06-23;13581264
<i>maatwerkvoorschriften bouwwerken (2)</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5f961bc323764f069fa96d9e882d61cf/nld@2025-12-24;07050798
<i>maximaal aantal kamers</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/7b91f408a28f4903828003dc0979877c/nld@2025-12-24;07050798
<i>maximaal aantal personen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/446a1f4035cc453c90d67d3ef197607b/nld@2025-10-29;08114054
<i>maximaal aantal woningen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/25ab688402e44cd-ca65486ca9d10da2c/nld@2026-06-23;13581264
<i>Maximaal aantal woningen, 840 CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/5df271bffb-be46b4a2a391211c7379ea/nld@2025-12-18;15563859
<i>maximaal bebouwbaar oppervlak</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/87215edad0744e1ab6ef1a4cc6a3b2c5/nld@2025-12-24;07050798
<i>maximaal bebouwingspercentage</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/00ba14c7e1a743a3b8d1e5c668eb10f4/nld@2025-12-24;07050798
<i>Maximaal bebouwingspercentage, 50% CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b09fe19693a0483b8fd00270ae66709e/nld@2025-12-18;15563859
<i>maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4480f764b8c04665b5254dc6c2567c97/nld@2025-12-24;07050798
<i>maximale bouwhoogte garageboxen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ba05209b443144ea846b48f3c9e0e585/nld@2025-06-05;05522335

<i>Maximale bouwhoogte, 32 meter CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b128e1f3801c4e7b9242987548a3b178/nld@2025-12-18;15563859
<i>Maximale bouwhoogte, 71 meter CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b7c9fae2d0e143b5afc33cae8d158913/nld@2025-12-18;15563859
<i>maximale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d37e45cb620e49bbac0ce42a106458d1/nld@2025-12-24;07050798
<i>natuurcamping, archeologische waarde</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b116513202d9445f9e71483581e90deb/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, bos</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/53d9723f59ef4761bed4e54df40489e5/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, bouwen, chalet bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/6f6f63bb5d184149b921fb889df7923f/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, ecologische waarde</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/57161291a6334f3483c440c5334bd86b/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, parkeerterrein</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/51cc3e6ad19345a8ac1ec89bb08599ea/nld@2025-12-17;12365274
<i>natuurcamping, recreatie - camping</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/cd46524cb72545588cd0be8bc22271b7/nld@2025-12-17;12365274
<i>nutsbedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d9c1c84249754109808e60b76f86f5d5/nld@2025-06-05;05522335
<i>nutsbedrijf locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/5221155fd3dd4be19aecc544c9348ef5/nld@2025-10-29;08114054
<i>nutsvoorziening bouwen 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/c5a055726497403faeb0f6dec136702e/nld@2025-12-24;07050798
<i>nutsvoorziening bouwen 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/ddf39b1b716c4481a7c5be4f17a3a199/nld@2025-12-24;07050798
<i>ondergeschikte detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/ddc2c6f166f04976ba7ed30504f7e5de/nld@2025-06-05;05522335
<u><i>Overbeke</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/b2f090d2618949938be0708acf70ccc9/nld@2026-07-14;07535272
<i>overkapping 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/aebe080785474bca-ba6facc863975a9c/nld@2025-12-24;07050798
<i>overkapping 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/80a0804790a340bbabb7863ccee2afa7/nld@2025-12-24;07050798
<i>overkapping 3</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fa2f190773a848ef822275cd5c65408b/nld@2025-12-24;07050798

<i>overkapping 4</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fc-bea21080d6441c8493a3152db1ceff/nld@2025-12-24;07050798
<i>parkeerplaatsen, max. 8</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/957dbc1e81e24481bb9cbe1c8fbc73eb/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4d3a4591cb93428cb480f6f3d77409f7/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, bad- en surfstrand</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/aa293bb8b25644e99d56b2ffc23ad208/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, beoordelingsregels 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/fc676a0593384edabcb29bc4c23a2e8b/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, beoordelingsregels 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2a484c93b3db4fb897f830a0f8a6d4fb/nld@2025-12-24;07050798
<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, gewassen en dieren</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/7cb3acf7a1654f14994cb496d06f10e4/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, jachthaven</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/9c7603bb656841b79fd-faa714bee9b22/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, jachthaven 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9ace75b644bf4098a02f54585aea9c2c/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, jachthaven, maximaal 60 ligplaatsen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/87b07a5c01c74093ab78b8677f4ffa37/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, kinderboerderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/4f0d728004de4b00838733545b48945a/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, moestuin</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b1b111a262b4e3fbee9126f3ce20926/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, paardenweide</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8195df74d0cf4577867eb22a98f9fa5a/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatie, pannenkoekenboerderij</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a469e075a26e4240b9a023358078fa73/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, scouting</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2e896cc39d9045d1b711dd60f5410397/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, strand</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f75b0b5087f3402ea6d626728c7850c7/nld@2025-12-24;07050798

<i>recreatie, vergunningplicht 1</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/1e3cd3b6cc994972a5a926538fa96d42/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, vergunningplicht 2</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/6a643d62efff4dc78adc8aa10c7bed-cb/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatie, volkstuinen</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/8a602773ea3748b288036e4e27e65a5d/nld@2025-06-05;05522335
<i>recreatief nachtverblijf</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/a0efd79f75464ec183e9b3303c046f97/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf bouwen, gebouwen kampeerterrein</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/58748a669e0644909b7aaa673701d8d2/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf bouwen, recreatiewoning</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/1c80b2e0be0f488496ea6ce12eeb7e68/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, beoordelingsregels</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/773ae12269ca496eb7a7ec97e70563d0/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, boomhut</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/db699440e5144ce9a11a86e06626e41f/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, camperplaats</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/88fca21352954f9da46a13c4f07f343a/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, één kampeerterrein</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/03d874b5879d498ea0b74407793c3a3b/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, groepsverblijf</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/ce034b44ceac45118da677ba702890c6/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, kampeerterrein</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/9fd751c5db4c48e1a5a32b481fbb977e/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, kampeerterrein 1</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/673370880c474cb2b66fbf676a90f432/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, kampeerterrein 2</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/a57c6a7cb930415b92ae66989409b7ea/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, max. 250 m²</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/c1cfe4f7c0fd42c6af39ac9b0f0a7321/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, uitzondering vergunningplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/46ffe71d09774eba850553cd72eec522/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatief nachtverblijf, vergunningplicht</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/9ce81a81372e4e19add81b4dc6ac0396/nld@2025-12-24;07050798
<i>recreatielocaties</i>	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/1e8c30c983ba4a7885de08ce41e449bb/nld@2025-12-24;07050798

<i>specifieke soorten recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/653b14a5829c4b73b946781c41504659/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/1084170d35514089bc3dd09b95beae21/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport, golfbaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/03d43be9cf134517a4e305660f8d8d4f/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport, manege</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/78228307bcfe4fafb9f57bb-dee9d99ce/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport, max. 10.000 m²</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/d4b823d3e2c944f18921f28268019069/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport, schietbaan</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/aaa8aa4f3d0e488498a983e67a450409/nld@2025-12-24;07050798
<i>sport, visvijver</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/61d050eb5a3f4448889d8d7684a21449/nld@2025-12-24;07050798
<i>sportlocaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/e607353348f647f9bce50e2e8a6a3b60/nld@2025-12-24;07050798
<i>stallingsgarage</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4c3ece61c03f494396384af5c72e440d/nld@2025-12-24;07050798
<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@2026-02-10;22314587
<i>toegestane horecacategorie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/c33a4c6a19dd417c92bd77db381c372f/nld@2025-12-24;07050798
<i>transitiegebied</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/788202b1158b487185b80646f92136d2/nld@2025-12-24;07050798
<u><i>Valkenstede</i></u>	/join/id/regdata/gm0995/2026/02ac76ade62f4da592d44783e4eb3f49/nld@2026-07-14;07535272
<i>veiligheidszone plaatsgebonden risico</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/11f511173c8e4ae6a9f34dcb3330b811/nld@2025-12-24;07050798
<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@2025-12-24;07050798
<i>verbod (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/799d3d85d2ca44b581eb008ef7f9ad4c/nld@2025-12-24;07050798
<i>verbod (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a9d887f1ff004021a5ce4c3779620648/nld@2025-12-24;07050798

<i>verbod bouwwerken bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/cdbbc42febf394e06a60d953774bab25d/nld@2025-12-24;07050798
<i>verbod bouwwerken bouwen, met uitzondering</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b9fbe7f404bd477fb3daeb0c5cc7a236/nld@2025-12-24;07050798
<i>verbod bouwwerken, eerste bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a200e4bf287a470f803a0a56be78b0ff/nld@2025-12-24;07050798
<i>verbod gebouwen bouwen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/5b02ab8afbf94c9ab-fe56a9cfa056060/nld@2025-06-05;05522335
<i>vergunningplicht (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8fdc83ae8a4647f6a18feabe25a3e9b1/nld@2025-12-24;07050798
<i>vergunningplicht geluidgevoelig gebouw</i>	/join/id/regdata/gm0995/2026/970185b0187042d5ad2c96b16a0a2968/nld@2026-07-14;07535272
<i>Verkeer, ontsluiting CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/4e740b0de82d422d87a67c767fc5dd10/nld@2025-12-18;15563859
<i>verwachtingengebied archeologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/2a73ab41cdae48db818d453f9e43841d/nld@2025-12-24;07050798
<i>verwachtingengebied, archeologie</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/9743eb-ba4d0e486abb422c904bfb7cdf/nld@2025-12-24;07050798
<i>vrijstaand bijbehorend bouwwerk bouwen, bouwhoogte 3 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/2f15c3bb-faeb4d7eb2381f585785bb90/nld@2026-06-23;13581264
<i>vrijstaand bijgebouw, goothoogte 3,2 m</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/d096410ecb734276af2d3303e600a809/nld@2025-06-05;05522335
<i>wateroppervlakte 25%</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/a523d68f94c84020ba91a218948e2ba0/nld@2025-12-24;07050798
<i>wijzigingsgebied Campus Middengebied - Roots</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/f69124883c964ea89aea063e913b82d9/nld@2025-12-18;15563859
<i>wijzigingsgebied natuursportcamping</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/1e279598d0d14a79a2859e1b74650853/nld@2025-12-17;12365274
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/3db0908759c54a95be10bdad763a2c9b/nld@2026-06-23;13581264
<i>Wonen CMR</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/e9a183d8cf7c4723ab0445e49c34497c/nld@2025-12-18;15563859
<i>wonen, (sociaal-)medisch</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/8037eab3feb44fdd875d719dfef13fc9/nld@2025-12-24;07050798
<i>wonen, bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0995/2024/a6aad964f29745b7b1510926a802be33/nld@2025-06-05;05522335
<i>wonen, bedrijfswoning 2</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/b3d530aa60454b1ab915d43d1e581a37/nld@2025-12-24;07050798
<i>wonen, bedrijfswoning recreatie 1</i>	/join/id/regdata/gm0995/2025/34ce71069bf24eefb6767c1f7fb-dea76/nld@2025-12-24;07050798

wonen, bedrijfswoning recreatie 2	/join/id/regdata/gm0995/2025/2e7f7307fa95405ba5f32f6f27e521e4/nld@2025-12-24;07050798
wonen, beoordelingsregels 1	/join/id/regdata/gm0995/2025/bb030403f6984e7bb360fb7bb75b7a93/nld@2025-06-05;05522335
wonen, beoordelingsregels 2	/join/id/regdata/gm0995/2025/cb69a4cb2eb34641aadec22f72580a99/nld@2025-12-24;07050798
Wonen, beoordelingsregels 2 CMR	/join/id/regdata/gm0995/2025/8e39cf907d09409bb2571fd2b5aa7fab/nld@2025-12-18;15563859
wonen, boven eerste bouwlaag	/join/id/regdata/gm0995/2024/9d59dc87dd274efcb-cdb6b6b5b01a9ff/nld@2025-06-05;05522335
wonen, één woning per perceel	/join/id/regdata/gm0995/2026/f4cd705eb6a2447fbaf80f20ef677e8c/nld@2026-06-04;05072669
wonen, gemeenschappelijke ruimte max. 450 m2	/join/id/regdata/gm0995/2024/832307c7bb9a4d2598e08e1d5d90c433/nld@2025-06-05;05522335
wonen, landgoed tuinen en erven	/join/id/regdata/gm0995/2025/9ae5de16dd1747bcb77771d5f6b643e4/nld@2025-12-24;07050798
wonen, max. 1 bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0995/2025/ca75d528dacc44fe8f2d0cbaa4de9f7a/nld@2025-12-24;07050798
wonen, sociaal-cultureel	/join/id/regdata/gm0995/2024/4d09af-dc12d94aa1ba7ac596c7f6d3c8/nld@2025-06-05;05522335
wonen, vergunningplicht	/join/id/regdata/gm0995/2024/8f02b670686742529ca78ada0565c5ba/nld@2025-12-24;07050798
Wonen, vergunningplicht CMR	/join/id/regdata/gm0995/2025/6f6cf5119ec3492984a549c208d9048e/nld@2025-12-18;15563859
wonen, woonhuis	/join/id/regdata/gm0995/2024/23c34e7a23c043de991d7e7fdf4389c2/nld@2026-06-23;13581264
Wonen, woonhuis CMR	/join/id/regdata/gm0995/2025/1cd5a678bad342e088b7bfad86e8d6cd/nld@2025-12-18;15563859
wonen, zorgwonen bij zorgboerderij	/join/id/regdata/gm0995/2025/14713f67a80d4ca88f0710138bec99fd/nld@2025-12-24;07050798
wonen, zorgwoningen	/join/id/regdata/gm0995/2025/08b3f9e3cef14b66a825032905d881cf/nld@2025-06-05;05522335
woningtype 1	/join/id/regdata/gm0995/2025/3ef69eda47a3407bbf77a93d7f5a67a6/nld@2025-12-24;07050798
woningtype 3	/join/id/regdata/gm0995/2025/4dfd41d2a5414a059061648454326ffd/nld@2025-12-24;07050798
woningtype 4	/join/id/regdata/gm0995/2025/143a2f05ea4c4739b96356593d71b2b1/nld@2025-12-24;07050798

woningtype 5	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/b71996ef85a9487ca2c59a89652f802d/nld@2025-12-24;07050798
woningtype 5a	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/f190dfa4b9214a2e9b98a543ec2da09e/nld@2025-12-24;07050798
woningtype 6	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/d8d33f5a8dfe4b939b8c60514cc908d2/nld@2025-12-24;07050798
woningtype 6a	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/92f3da6b74544ccd83a600bb4d6eaab8/nld@2025-12-24;07050798
woongebouw bouwen, beoordelingsregels 1	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/3c4d0b9363ba41b886e85c6a725d2c03/nld@2025-06-05;05522335
woonhuis bouwen, beoordelingsregels 1	/join/id/regdata/gm0995/2024/5295ec99f0424a0886d6fb-ce7c420aac/nld@2025-06-05;05522335
woonhuis bouwen, beoordelingsregels 2	/join/id/regdata/gm0995/2024/f7c6e61e89bf4bea835692d2df-fa4dba/nld@2025-06-05;05522335
woonlocaties	/join/id/regda-ta/gm0995/2024/5508adec2e6d4260a599c65f9295bbf2/nld@2026-06-23;13581264
Woonlocaties CMR	/join/id/regda-ta/gm0995/2025/8ec5b63412de48268002131df40a9a64/nld@2025-12-18;15563859
<u>Zuiderhage fase 1</u>	<u>/join/id/regdata/gm0995/2026/77afa642f6414c0d9550250ec-fa13486/nld@2026-07-14;07535272</u>

TTT

Na sectie ' Doel omgevingsplan' worden 29 secties ingevoegd, luidende:

Afdeling 3.3 Zuiderhage fase 1

Deze afdeling bevat regels voor de ontwikkeling en (daarna) het omgevingsrechtelijk beheer van de uitbreidingslocatie Zuiderhage fase 1.

Paragraaf 3.3.2 Gebiedsgerichte doelen en Ontwikkeldkader

De regels in deze paragraaf vormen samen de gebiedsgerichte doelen die voor de ontwikkeling van Zuiderhage, fase 1 zijn gesteld. Met het oog op een gefaseerde gebiedsonwikkeling wordt dynamisch verwezen naar het Programma Mastervisie (als het gaat om functies, aantallen en oppervlakten) en naar het Ontwikkeldkader, bestaande uit één of meerdere deeldkaders, waarin de vaste ruimtelijke structuren, ontwerpuitsgangspunten en ontwerpruimte zijn aangegeven. Op die manier biedt dit deel van het plan een passende balans tussen rechtszekerheid en flexibiliteit.

Artikel 3.42 Ontwikkeldkader

Dit artikel verwijst naar een (separaat beschikbaar) ruimtelijk ontwikkelingskader te vinden via de gemeentelijke website.

Paragraaf 3.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken

Deze paragraaf bevat regels voor de toedeling van functies en gebruiksactiviteiten aan locaties en bouwwerken.

Artikel 3.45 Parkeren

Op grond van dit artikel zijn inzake het parkeren de regels en normen, opgenomen in een ontwikkelkader, primair van toepassing. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken of aan de wijze van uitvoering eisen stellen. Voor zover in een ontwikkelkader geen regels of normen inzake het parkeren zijn opgenomen, gelden de regels en normen in de Parkeernota Lelystad.

Subparagraaf 3.3.3.2 Wonen

De regels in deze subparagraaf gaan over de activiteit wonen binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.51 Maximum aantal woningen

Op grond van dit artikel is bepaald hoeveel woningen in Zuiderhage fase 1 ten hoogste mogen worden gebouwd. Deze bepaling is noodzakelijk met het oog op de onderzoeken en motivering van deze omgevingsplanwijziging.

Artikel 3.52 Woning splitsen

Het verbod is gesteld om te voorkomen dat het plan meer zelfstandige woningen mogelijk maakt dan programmatisch is vastgesteld en uit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is onderbouwd bij de vaststelling van de regels in deze afdeling.

Artikel 3.53 Woningen samenvoegen of veranderen van woningtype

De regel schrijft voor dat de genoemde activiteiten moeten voldoen aan de doelen, programma en ontwikkelkader van Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.55 Specifieke vormen van gedeeltelijke onzelfstandige bewoning

De regel is gebaseerd op het gemeentelijke beleid inzake kamerverhuur. In beginsel is dit niet toegestaan, tenzij sprake is van een van de genoemde uitzonderingen.

Subsubparagraaf 3.3.3.2.3 Beroep of bedrijf aan huis

De regels voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis zijn gelijk aan de gemeentebreed geldende regels. Diverse vormen van een beroep of bedrijf aan huis zijn zonder vergunning toegelaten, mits aan de gestelde voorwaarde(n) wordt voldaan. Voor niet vermelde activiteiten of activiteiten die niet aan de gestelde voorwaarde(n) voldoen kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Artikel 3.56 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen

Zie toelichting subsubparagraaf.

Artikel 3.59 Vergunningplicht

Op grond van dit artikel is het starten van een bed & breakfast vergunningplichtig.

Artikel 3.60 Beoordelingsregels en aanvraagvereisten

Dit artikel bevat de criteria waarop een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.59 wordt beoordeeld.

Subparagraaf 3.3.3.3 Bedrijfsactiviteiten

De regels in deze subparagraaf gaan over bedrijfsactiviteiten binnen Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.65 Toedeling

De regels zijn gebaseerd op de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (VNG, 2024), onderdeel functiemenging. Binnen het gebied zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegelaten, met uitzondering van de in het tweede lid en derde vermelde bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsmatige activiteiten die geen bedrijfsactiviteit zijn, zijn binnen het gebied niet toegelaten. Daarnaast moeten toegelaten bedrijfsactiviteiten voldoen aan de regels van hoofdstuk 22, met onder meer waarden voor geluid en geur.

Subparagraaf 3.3.3.4 Maatschappelijk-commerciële activiteiten

De regels in deze subparagraaf gaan over maatschappelijke activiteiten binnen Zuiderhage fase 1.

Subparagraaf 3.3.3.5 Bufferzone

De bufferzone is het noordelijke deel van buurtschap (7) Overbeke. Binnen de bufferzone zijn primair sportvelden met bijbehorende accommodaties toegelaten, almede een school en voorts openbare buitenruimte, zoals wegen, paden, groen en water. Binnen de bufferzone zijn geen woningen geprojecteerd. De oogmerken van de regels zijn, behalve op de genoemde functies, mede gericht op het functioneren van de penitentiaire inrichting Lelystad en de (geprojecteerde) Extra Beveiligde Zittingslocatie, en milieu- en veiligheidssituatie die aan genoemde voorzieningen is gerelateerd.

Subparagraaf 3.3.3.6 Parkzone

De regels in deze subparagraaf gaan over de parkzone binnen Zuiderhage fase 1. De parkzone is een (te ontwikkelen) groen-blauwe zone door Zuiderhage fase 1.

Artikel 3.89 Eisen parkzone

De parkzone voldoet aan ontwerp- en inrichtingscriteria. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn in deze regels vastgelegd, zoals de minimum breedte en een logische aansluiting op omliggende open-waterstructuren. Daarnaast wordt bij uitwerking van de parkzone rekening gehouden met de gestelde doelen en met het ontwikkelkader.

Artikel 3.90 Vergunning kleinschalig medegebruik parkzone

Kleinschalig medegebruik van de parkzone, anders dan het normale gebruik van de openbare ruimte, is eventueel toegestaan als omgevingsplanactiviteit. Hieraan zijn in het volgende artikel voorwaarden gesteld.

Artikel 3.91 Beoordelingsregels vergunning kleinschalig medegebruik parkzone

Zie art. 3.90

Artikel 3.142 Algemene bouwregel

De maximum bouwhoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte als vermeld in artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving, op grond waarvan een vlaggenmast tot maximaal 6,0 m vergunningvrij mag worden gebouwd. Dit artikel geldt echter ook voor andere palen en masten, behalve de uitzonderingen genoemd in het toepassingsbereik van deze subsubparagraaf. Tevens is een maximum breedte of diameter opgenomen, om te voorkomen dat op grond van dit artikel brede reclamemasten e.d. kunnen worden gebouwd.

Artikel 3.144 Lichtmast

Openbare verlichting is op grond van rijksregels vergunningvrij en vereist in dit plan geen regels. Dit artikel voorziet in een basis-bouwhoogte van lichtmasten op locaties buiten de openbare buitenruimte. Op grond van de basis-bouwregels van deze paragraaf kan met maatwerk maximaal 20% worden afgeweken. Een bouwhoogte van 2,5 m is in de meeste gevallen voldoende, zowel voor woonpercelen maar ook voor bedrijfspcelen, scholen en dergelijke. Hogere lichtmasten zijn buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, met uitzondering van lichtmasten bij de geprojecteerde sportvelden in de bufferzone, die bij recht in dit plan mogelijk zijn gemaakt. Bij maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan het aantal, de bouwhoogte en de uitvoering van dergelijke lichtmasten. Bij de uitvoering kan worden gedacht aan afscherming om lichtuitstraling naar woningen te beperken. Dit artikel geldt naast andere regels over lichtmasten bij sportvelden in dit plan die onder meer gaan over de tijdstippen waarop de lichtmasten in werking mogen zijn (paragraaf 22.3.22).

Artikel 3.145 Zendmast of antennemast

Het verbod betekent dat het bouwen van een zendmast of een antennemast in deze paragraaf altijd een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is. De aard, situering of uitvoering van een zendmast of antennemast kan van grote invloed zijn op de woon- en leefomgeving, zodat een integrale afweging het meest passend is. Het verbod geldt niet voor zend- en antennemasten die toelaatbaar zijn op grond van andere regels in dit plan, dan wel op grond van wetgeving.

Subsubparagraaf 3.3.5.1.2 Basisregels aanleggen - algemeen

Deze subparagraaf bevat een algemeen verbod op het verrichten van aanlegactiviteiten in strijd met de algemene regels, tenzij een activiteit wettelijk vergunningvrij is. Met het verbod wil het bevoegd gezag voorkomen dat door het verrichten van aanlegactiviteiten in strijd met de algemene regels de gronden binnen Zuiderhage fase 1 minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de gebiedsgerichte doelen en de daarvoor opgestelde ontwikkelkaders. Om dezelfde reden bevat de subparagraaf enkele algemene beoordelingsregels voor vergunningplichten in deze paragraaf.

Subparagraaf 3.3.5.2 Vergunningplichtige aanlegactiviteiten

Deze subparagraaf bevat een vergunningplicht voor het uitvoeren van enkele aanlegactiviteiten. Met een vergunningplicht wil het bevoegd gezag voorkomen dat gronden door aanlegactiviteiten minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de gebiedsgerichte doelen en de daarvoor opgestelde ontwikkelkaders.

Artikel 3.157 Verbod

De aandachtsgebieden (gelegen langs de spoorlijn) zijn niet aangewezen in dit omgevingsplan. De actuele aandachtsgebieden zijn opgenomen in het Register Externe Veiligheid. Gemeente Lelystad heeft besloten geen voorschriftengebied aan te wijzen, maar zeer kwetsbare gebouwen te verbieden binnen de genoemde aandachtsgebieden.

Artikel 3.158 Maatwerkvoorschrift

Dit artikel stelt het bevoegd gezag, ter beperking van hinder door piekgeluiden, maatwerkvoorschriften te stellen aan activiteiten binnen een gemengd gebied met wonen, anders dan door het laden en lossen en anders dan wonen. De regel geldt binnen het gebied Zuiderhage, fase 1.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Lelystad werken samen aan de doorontwikkeling van Lelystad-Zuid. Warande deelgebied 1 gaat richting afronding, maar om de continuïteit van bouwen te waarborgen zijn beide partijen druk bezig met de planvoorbereiding van Zuiderhage fase 1, een nog te ontwikkelen wijk in Lelystad-Zuid, grenzend aan Warande deelgebied 1. Zuiderhage wordt gefaseerd ontwikkeld.

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen, om sneller meer woningen bij te bouwen. In de Nationale Woon- en Bouwagenda is het doel gesteld om in Nederland tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen. In de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) is dit doel verder uitgewerkt naar 40.000 woningen tot en met 2030 in de provincie Flevoland, waarvan een aanzienlijk deel in de gemeente Lelystad. Omdat de gronden in Zuiderhage - ruim 500 hectare - grotendeels in eigendom van het Rijk zijn, hebben de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf de handen ineengeslagen en in april 2022 een intentieverklaring getekend om gezamenlijk de versnelling van de woningbouw in Zuiderhage te verkennen. In mei 2022 heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling de Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat voor Zuiderhage de inpassing van 9.000 tot 16.000 woningen wordt onderzocht.

Er is een bestuurlijke overeenkomst (BOK) tussen alle betrokken partijen (Rijksvastgoedbedrijf, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Staatsbosbeheer, Provincie Flevoland en de gemeente Lelystad) en een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Lelystad.

Het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad willen met de ontwikkeling van Zuiderhage, als de grootste uitleglocatie van Lelystad, een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouw, de klimaatopgave, de energietransitie en een circulaire economie. De specifieke doelstelling voor de gebiedsontwikkeling is de woningbouw te versnellen naar 750 woningen per jaar. Zuiderhage gaat bestaan uit verschillende compacte buurtschappen in en met optimale beleving van de natuur. In Zuiderhage wordt ingezet op het creëren van een complete samenleving met hoge duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld door gebruik te maken van aardwarmte, klimaatadaptieve maatregelen te nemen en bio-based en circulair te bouwen.

1.2 Gekozen planopzet

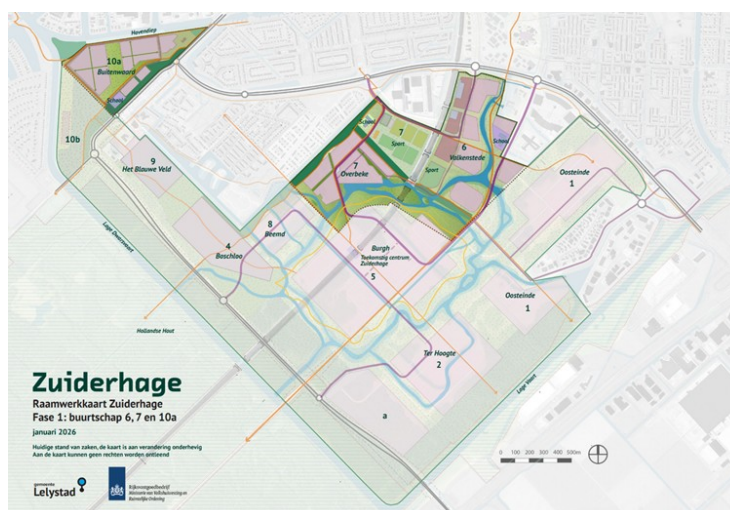
De gemeente Lelystad beoogt een omgevingsplan vast te stellen dat voldoende rechtszekerheid biedt, zodat eenieder weet waar hij aan toe is en dat tegelijkertijd ook ruimte biedt aan de dynamiek die inherent is aan ruimtelijke ontwikkelingen, door ruimte te creëren voor planologisch aanvaardbare en wenselijke ontwikkelingen in Zuiderhage.

1.3 Ligging en begrenzing

De gebiedsontwikkeling van Zuiderhage gaat in drie fasen plaatsvinden. Deze wijziging van het omgevingsplan betreft alleen fase 1. In Figuur 1-1 is een luchtfoto met de globale afbakening van de gehele gebiedsontwikkeling (fase 1 t/m 3) weergegeven. In Figuur 1-2 is de begrenzing van de fasering weergegeven.



Figuur 1-1: Luchtfoto en globale begrenzing gebiedsontwikkeling Zuidershage.



Figuur 1-2: Fasering Zuidershage, met buurtschappen 6, 7 en 10a in fase 1

1.4 Huidige regeling omgevingsplan

Het omgevingsplan Zuidershage Lelystad heeft betrekking op gronden waarvoor momenteel het omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijke deel van de gemeente Lelystad. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle voor het plangebied voorgaande bestemmingsplannen vervangen door het gemeentebrede omgevingsplan. Dit plan bestaat grotendeels uit de regels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Varande fase 1', dat op 25 februari 2010 is vastgesteld. Ook overlapt het bestemmingsplan 'Noordersluis 2012 (vastgesteld op 19 maart 2013) voor een klein deel het plangebied bij deelgebied 10a. Daarnaast bestaat dit omgevingsplan van rechtswege uit regels uit enkele gemeentelijke verordeningen (hemelwater, erfgoed en geur) en uit de algemene regels uit de voormalige bruidsschat. Ook gelden ter plaatse de regels uit het voorgaande bestemmingsplan 'parapluplan parkeren Lelystad' dat op 21 november 2023 is vastgesteld.

Het bestemmingsplan Lelystad – Luchthavencontouren (in ontwerp) bepaalt de luchthavencontouren en daarmee bijvoorbeeld de hoogtebeperkingen. Hoogtebeperkingen vanwege het vliegveld worden niet in de regels/plankaart opgenomen, aangezien de maximum bouwhoogte voor bebouwingsaccenten in Valkensteden 50 meter bedraagt en volgens het bestemmingsplan 'Lelystad – Luchthavencontouren' binnen het zuidoostelijk deel van Valkenstede in elk geval tot 60 m gebouwd mag worden. Voor de overige buurtschappen en andere delen van Valkenstede gelden ruimere maximale bouwhoogten (70 m, 80 m enz.) volgens het bestemmingsplan 'Lelystad – Luchthavencontouren', deze worden niet overschreden met het planvoornemen. De geluidzones vanwege het vliegverkeer, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Lelystad – Luchthavencontouren', vallen niet over het plangebied heen.

Het uitgangspunt onder de Omgevingswet is dat voor het wijzigen van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geldt. De aanvraag om een omgevingsplan te wijzigen valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet.

In overeenstemming met afdeling 3.4 van de Awb, wordt het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Gesticht door de Rijksdienst IJsselmeerpolders (RIJP) kenmerkt Lelystad zich door een bijzondere ontstaansgeschiedenis: niet organisch gegroeid maar op de tekentafel ontworpen. Lelystad is ruim 50 jaar geleden ontstaan met de inpoldering van de voormalige Zuiderzee. In eerste aanleg zou Lelystad de provinciehoofdstad worden te midden van drie grote polders: Oostelijk Flevoland, Zuidelijk Flevoland en de Markerwaard. Het niet inpolderen van de Markerwaard heeft grote gevolgen gehad voor Lelystad. Lelystad was centraal in de drie polders geprojecteerd, maar heeft nu een meer excentrische plek aan de zijkant van de twee wel aangelegde polders. Na een snelle ontwikkeling in de eerste jaren verschoof de aandacht van de RIJP naar Almere waardoor de bedoelde omvang van de stad niet werd bereikt. Lelystad is hierdoor nooit de grote provinciehoofdstad van Flevoland geworden. Door het definitief afzien van het inpolderen van het Markermeer kwam de stad in een andere positie, niet meer te midden van landbouwgrond maar aan de rand van groot open water.

Lelystad, als toonbeeld van de moderne stedenbouw, was de eerste stad in de recente Nederlandse geschiedenis die vanuit het niets werd opgebouwd. Wat er in anticipatie op de grote aantallen inwoners wel kwam, waren stadse maatschappelijke en commerciële voorzieningen, veel groen, onderwijs en een groot areaal openbare ruimte. Deze ontwikkeling ging ook gepaard met grote sociale uitdagingen. Mid-denstanddiensten vestigden zich te weinig in de stad. De komst van Almere in de jaren '80 zorgde bovendien voor een stagnatie in de groei, terwijl Lelystad was gebouwd voor 100.000 mensen.

Halverwege de jaren '90 ging het roer om. Het stadscentrum en de omliggende wijken gingen op de schop. Lelystad is en was de stad van de belofte. Lelystad bestaat 50 jaar en in die tijd is de stad gevormd tot een groene stad met veel water en ruimte.

Lelystad kent sinds jaar en dag een aantal fundamentele en samenhangende sociale, economische en ruimtelijke opgaven (bron: Omgevingsvisie 2040). Lelystad heeft vanuit haar verleden relatief veel instroom gehad van mensen met een lage sociaaleconomische status. Ook heeft Lelystad bovengemiddelde lasten voor beheer en onderhoud van de stad, omdat de stad voor veel meer inwoners is gebouwd dan zij nu heeft. In de jaren '80 was dit aanleiding voor het instellen van een interdepartementale commissie, die heeft geleid tot de huidige ICL-bijdrage (Interdepartementale Commissie Lelystad).

2.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

Zuiderhage ligt aan de zuidkant van Lelystad. Het gebied Zuiderhage beslaat ongeveer 500 hectare en is grotendeels eigendom van het Rijk. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Lelystadse natuurgebied Hollandse Hout. Dit natuurgebied is 900 ha groot en ligt momenteel aan de zuidkant van de stad tegen de Oostvaardersplassen aan. Hollandse Hout is onderdeel van Nationaal Park Nieuw Land. Dit gebied is een belangrijk recreatie- en natuurgebied met bossen, wandel- en fietspaden.

In het oosten grenst Zuiderhage aan de A6 die Lelystad verbindt met andere delen van Nederland. Het plangebied wordt begrensd door respectievelijk het Havendiep met aan de overkant het bedrijventerrein Noordersluis, de Lagedwarsvaart met aan de overkant de wijk Hollandse Hout, woongebied Warande fase 1 en de Larserdreef aan de noordzijde. Ten noorden van de Larserdreef liggen verschillende woonwijken, zoals Landstrokenwijk en de Waterwijk. Tussen de Larserdreef en de ontwikkeling van Zuiderhage ligt een gebied met volumineuze detailhandel (met o.a. de Gamma, Intratuin, Praxis), de justitiële jeugd-inrichting Pluryn en penitentiaire inrichting Lelystad. Aan de zuidzijde bevindt zich de Lage Dwarsvaart, een kanaal tussen de Lage Vaart en het Markermeer, en natuur- en recreatiegebied Hollandse Hout. Aan de zuidoostzijde ligt het bedrijventerrein Flevopoort. Ten westen van de planlocatie ligt de villawijk Hollandse Hout. In buurtschap 6 'Valkenstede' ligt een bestaande warmtevoorziening (van Ennatuurlijk energiecentrale) en een biomassacentrale van Primco Bmc Lelystad.



Figuur 2-1: Ruimtelijke en functionele kenmerken plangebied

3 Zuiderhage

3.1 Voorgeschiedenis gebiedsontwikkeling

Vastgesteld beleid over stedelijke groei

Het Koersdocument 2040 en de Omgevingsvisie 2050 Lelystad vormen beleidskaders die aan de basis liggen van Zuiderhage. Uit die kaders wordt duidelijk dat Lelystad een stad met veel potentie is.

Het Koersdocument 2040 signaleert dat er in Lelystad relatief veel mensen met een lage sociaaleconomische status wonen. Het inkomen en het opleidingsniveau van de bevolking zijn relatief laag, de werkloosheid is relatief hoog en er zijn veel gezondheidsproblemen die samenhangen met de lage sociaaleconomische status. De gemeente stelt in het Koersdocument dat de draagkracht en het draagvlak van de inwoners al jaren onvoldoende zijn om alle publieke en commerciële voorzieningen van de stad te dragen. Voorzieningen verdwijnen, omdat het draagvlak ontbreekt, waardoor de stad weer minder aantrekkelijk wordt voor draagkrachtige inwoners en bedrijven. Zo ontstaat een neerwaartse spiraal.

Lelystad wil groeien in aantal inwoners en werkgelegenheid ter versterking van de sociale, economische en stedelijke structuur. In het Koersdocument 2040 maakt de gemeente richtinggevende keuzes voor het realiseren van deze ambitie. Een van die keuzes is het versterken van de verstedelijking. Ze wil hiervoor de ruimte en bereikbaarheid benutten om nieuwe bedrijven aan te trekken. En ze wil de stad aantrekkelijker maken voor nieuwe draagkrachtige inwoners zodat een evenwichtige stad ontstaat die daadwerkelijk op eigen benen kan staan.

Strategische koers voor de stad

De gemeente, provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben onder de naam Lelystad Next Level (LNL) gewerkt aan toekomstplannen voor de stad. Het doel van LNL is een aantrekkelijke en duurzame stad in een natuurlijke omgeving, die financieel gezond is en zich zelfstandig ontwikkelt. Dit vraagt om een langjarige strategie en een samenwerkingskracht van alle overheidslagen en alle partners in de stad. Een gezamenlijk traject van de Gemeente Lelystad, de Provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) waarin de successen bijdragen aan het financieel gezond en zelfstandig maken van de gemeente Lelystad.

Lelystad kan en wil een bijdrage leveren aan de (grote) nationale en regionale opgaven. Met het programma LNL wordt deze bijdrage geconcretiseerd. De belangen van Rijk, regio en Lelystad liggen grotendeels op een lijn en geven interessante kansen voor onderlinge versterking. De woningbouwopgave is een gezamenlijke opgave. Nederland kent een groot woningtekort, die zich voor een groot deel afspeelt binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Lelystad kan als onderdeel van de Oostflank MRA een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en wil dat doen met de LNL-doelstelling om 15.000 woningen te bouwen voor sociaal-economisch sterke mensen.

Mastervisie voor Zuiderhage

De gemeenteraad van Lelystad heeft op 1 juli 2024 besloten de strategische koers voor de stad te zien als vertrekpunt voor de ontwikkeling van Zuiderhage door de mastervisie Zuiderhage aan te nemen. Het in dit hoofdstuk beschreven plan is gebaseerd op de mastervisie. De mastervisie is op 16 juli 2024 vastgesteld.

3.2 Beschrijving van het plan

3.2.1 De doelen

Doelstellingen voor Zuiderhage

Het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad willen met de ontwikkeling van Zuiderhage een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouw, de klimaatopgave, de energietransitie en een circulaire economie. De doelstellingen zijn als volgt:

1. Versnellen woningbouw Lelystad

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is het doel gesteld om in Nederland tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te bouwen. Bij de behandeling van het uitvoeringsprogramma LNL heeft de gemeenteraad zich in een amendement uitgesproken om de groei van Lelystad vorm te geven met de bouw van 40.000 extra woningen. Deze ambitie wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van LNL. De gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf hebben een intentieverklaring getekend om gezamenlijk de versnelling van de woningbouw in Zuiderhage te verkennen. Het doel is toe te groeien naar de bouw van 750 woningen per jaar vanaf 2026.

2. Excellent woonmilieu in 'hoofdstad van de Nieuwe Natuur'

Een excellent woonmilieu is nodig dat een bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Lelystad ligt midden in een Nationaal Park en is omringd door water, groen en ruimte. Met het programma LNL is ten doel gesteld om de positie van Lelystad te versterken als 'Hoofdstad van de Nieuwe Natuur'. Daarom wordt een robuust groenblauw raamwerk ontwikkeld die via groene wiggen in het nieuwe stadsdeel doordringt.

3. Betaalbare bouw

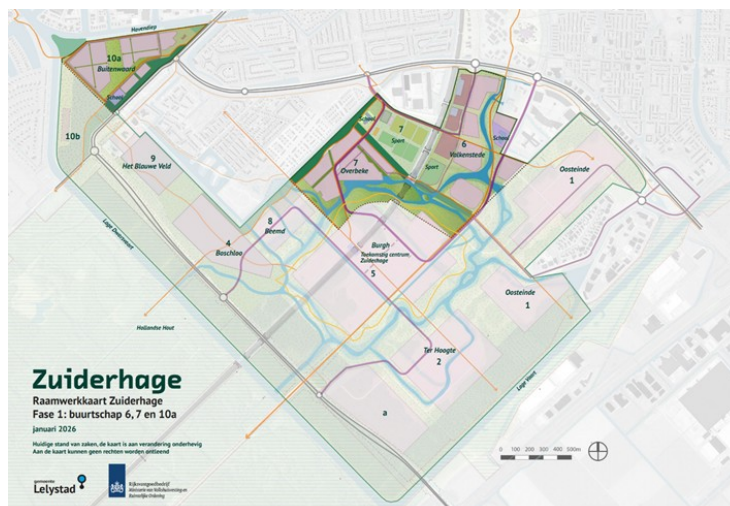
In de Woondeal MRA hebben de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland en het Ministerie van BZK de doelstelling vastgelegd om van de nieuw te realiseren woningen, 2/3e betaalbaar te bouwen en toe te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad.

3.2.2 Strategie en fasering gebiedsontwikkeling

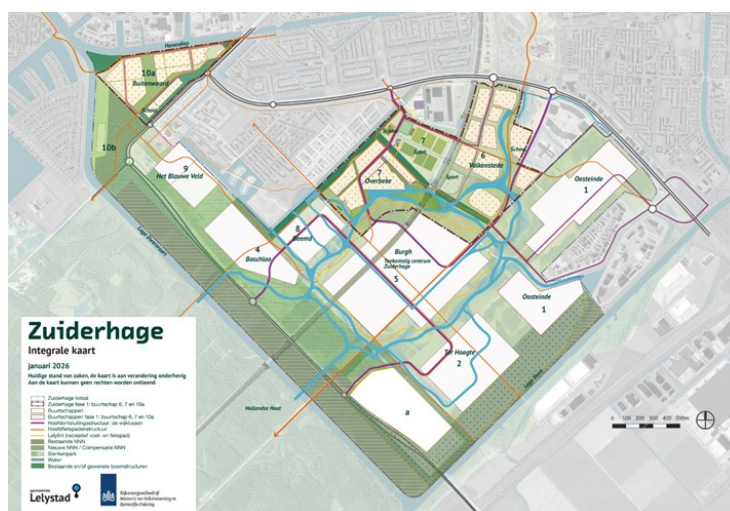
Zuiderhage is een gebiedsontwikkeling in drie fasen. Voor elke fase is een wijziging van het omgevingsplan benodigd om de bouw van de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Met dit omgevingsplan wordt de ontwikkeling van Zuiderhage Lelystad fase 1 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Met fase 1 worden de buurtschappen Valkenstede (Buurtschap 6), Overbeke (Buurtschap 7) en Buitenwaard (Buurtschap 10A) gerealiseerd. De realisatie- en aanlegfase loopt tot en met 2031.

De beoogde ontwikkeling van geheel Zuiderhage heeft een periode van 20 tot 25 jaar waarbinnen de opgave gefaseerd ontwikkeld zal worden. Met de gedefinieerde ambities en ruimtelijke kaders uit de Mastervisie en het groenblauwe raamwerk wordt de samenhang en identiteit van Zuiderhage gewaarborgd.

Op basis van de Mastervisie wordt een raamwerkplan voor het totale plangebied uitgewerkt welke bestaat uit de infrastructuur tussen de buurtschappen en de groenblauwe hoofdstructuur. De ontwikkeling van het groenblauwe raamwerk loopt gelijk op met de ontwikkeling van de buurtschappen.



Figuur 3-1 Raamwerkaart fase 1



Figuur 3-2 Doorontwikkeling Mastervisie Zuiderhage

3.2.3 Programma

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

- Er komen appartementen en eengezinswoningen. De bandbreedte van het aantal woningen is minimaal 1950 en maximaal 2400;
- De campuszone biedt ruimte voor innovatie en educatie rondom circulair bouwen op een biobased Campus. In de campuszone is ruimte voor 40.000 m² bedrijven;
- Een stadsdeel van deze omvang vraagt om maatschappelijke voorzieningen op het gebied van gezondheid, begeleiding en opvang. De benodigde en gewenste gezondheids- en welzijnsvoorzieningen zullen parallel oplopen met de woningbouw in een buurtschap. In de buurtschappen 6, 7 en 10a is ruimte voor 3.718,3 m² maatschappelijk commerciële functies.

Buurtschap- nummers	Appartementen	Eengezinswoningen	Bandbreedte		Gemiddeld aantal woningen	Maatschappelijk commercieel in m²	Bedrijven in m²
			min	max			
6	400	800	1000	1200	1100	1987,6	40.000
7	160	640	650	800	725	973,5	0
10a	100	250	300	400	350	757,2	0
	660	1690	1950	2400	2175	3718,3	40.000

Tabel 1: Programma fase 1 Zuiderhage.

Buurtschappen

- Het buurtschap Valkenstede (buurtschap 6) wordt een gemengd gebied. Bedrijven mogen hier vestigen gericht op biobased / circulariteit, educatie / opleiden, productie, cleantech en een warmtevoorziening. Daarnaast komen er circa 1100 woningen en wordt er voor 1987,6 m² aan maatschappelijk/commerciële functies gerealiseerd;
- In het buurtschap Overbeke (buurtschap 7) komen hoofdzakelijk woningen (ca. 725) en wordt er voor ca. 973,5 m² aan maatschappelijk/commerciële functies gerealiseerd;
- In het buurtschap Buitenwaard (buurtschap 10a) komen circa 350 woningen en wordt er voor 757,2 m² aan maatschappelijke/commerciële functies gerealiseerd.

3.2.4 Ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit

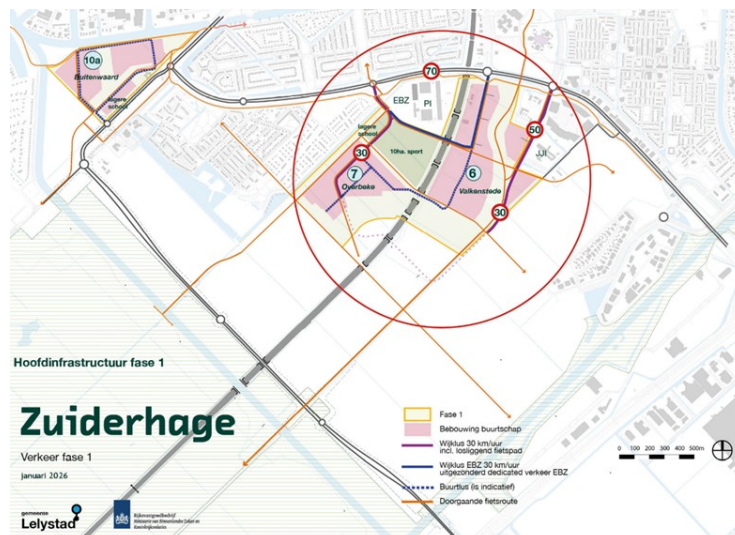
Voor de ontwikkeling van de buurtschappen zijn ontwikkelkaders opgesteld en gekoppeld aan de bouwregels van het omgevingsplan. Hierin staat het ruimtelijk raamwerk met richtlijnen en uitgangspunten voor de inrichting en bebouwing, en waarin de gewenste beeldkwaliteit is vastgelegd. Dit geldt als toetsingselement voor beoogde ontwikkelingen voor het onderhavige plangebied. Deze ontwikkelkaders zijn opgenomen als bijlage 1 van dit omgevingsplan, maar kunnen na vaststelling van dit plan worden aangepast.

3.2.5 Verkeersstructuur

Verkeersstructuur

De ontsluiting van Zuiderhage is verdeeld over meerdere ontsluitingswegen voor het gemotoriseerd verkeer, zoals weergegeven met de blauwe en paarse lijnen in onderstaande afbeelding. De maximumsnelheid in het gebied is grotendeels 30 km/uur. Enkel de weg tussen de rotonde Larserdreef/Salland en het kruispunt Larserdreef/Middendreef heeft een maximumsnelheid van 50km/uur. Buurtschappen 6 en 7 hebben de mogelijkheid om beide aansluitingen te gebruiken, maar voor buurtschap 6 is de meest directe route de aansluiting op het kruispunt Larserdreef/Middendreef. De meest directe route voor buurtschap 7 is via de rotonde Larserdreef/Salland. Buurtschap 10 heeft een ontsluitingsmogelijkheid, namelijk via het kruispunt Verlengde Westerdreef.

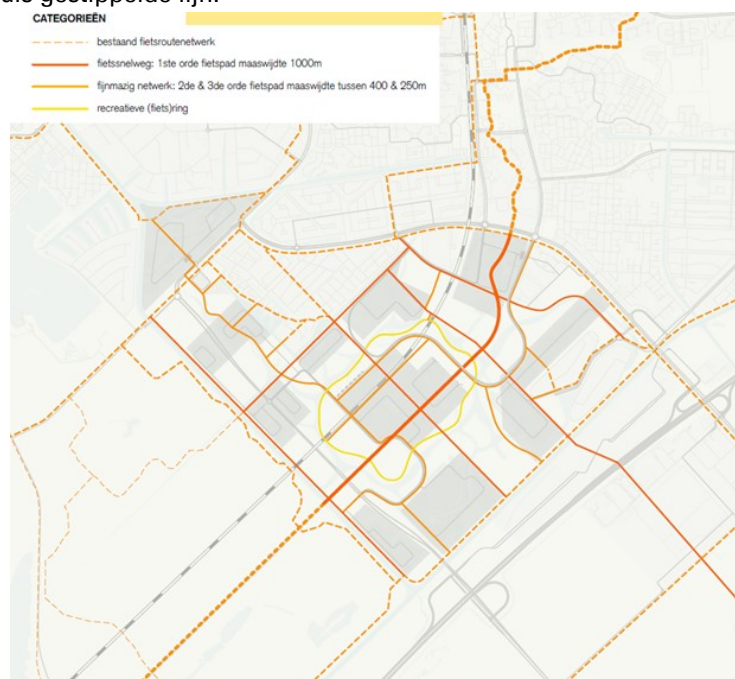
Voor fietsverkeer zijn verschillende directe verbindingen gemaakt naar bestaande fietspaden, deze zijn weergegeven in de oranje lijnen.



Figuur 3-3 Verkeersstructuur Zuiderhage

Fietsnetwerk

In onderstaande afbeelding is het fietsnetwerk opgenomen van Zuiderhage plan fase 2, met de bestaande fietsinfrastructuur als gestippelde lijn.



Figuur 3-4: Fietsnetwerk Zuiderhage

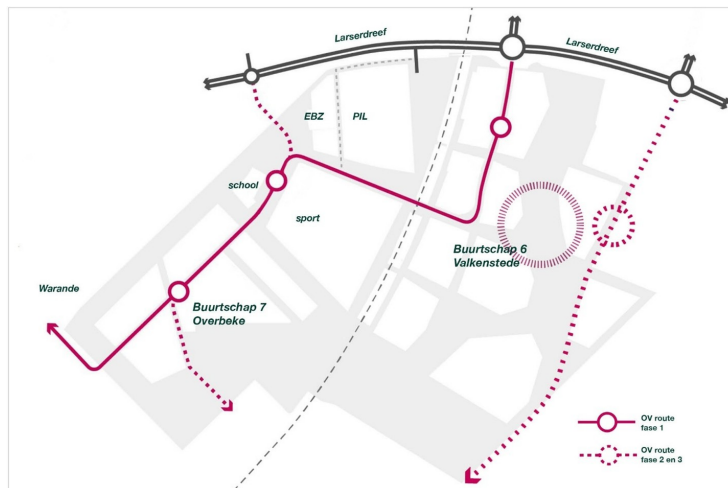
Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Twee buslijnen die tegengesteld een achtje rijden door Zuiderhage waarbij elke buslijn het NS station aandoet. Dit betekent dat aan weerszijden van de weg haltes komen.
- Elke lijn krijgt een half uurdienst in de spits en een uurdienst buiten de spits.

- Bestaande buslijn 8 blijft ongewijzigd.
- Bestaande buslijn 7 blijft ongewijzigd.
- Airport Express niet via vrijliggende infrastructuur (busbaan) maar via de Larserweg.

In onderstaande afbeelding is het openbaar vervoer netwerk voor Zuiderhage plan fase 2 weergegeven in paars.



Figuur 3-5: Openbaar vervoer netwerk

4 Planologisch beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan de centrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn belangrijke keuzes beschreven, te weten:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;

- De verandering van de energievoorziening. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen Omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's Provinciaal beleid. In dat kader zijn ook NOVEX-gebieden aangewezen. NOVEX gebieden zijn gebieden die aangewezen zijn voor grote ruimtelijke transities en waar een apart ontwikkelperspectief voor nodig is. Voor deze gebieden worden plannen gemaakt voor een duurzame gebiedsontwikkeling voor (woning)bouw, infrastructuur, energietransitie en natuur. Het verstedelijkingsconcept 2050 is de uitwerking van het NOVEX-gebied 'Metropoolregio Amsterdam' waarbinnen 'Zuiderhage' valt. Het programma Lelystad Next Level ligt aan de basis van Rijk-regio inzet en is opgenomen in dit verstedelijkingsconcept. De volgende gebiedsgerichte afspraken hebben betrekking op Zuiderhage:

- Versnelling woningbouw Lelystad-Zuid / Warande (Zuiderhage) in samenhang met (her)ontwikkeling bestaande stad (inzet rijksgronden, oplossen stikstofrestricties, verbonden aan LNL).

Het project Zuiderhage valt in het NOVEX-gebied 'Metropoolregio Amsterdam'. Het voornemen is daarmee in lijn met de gebiedsgerichte afspraken uit het verstedelijkingsconcept.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het omgevingsplan rekening gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 5.129g Bkl gedefinieerd als een: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'. Bij wonen geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. De beoogde ontwikkeling Zuiderhage maakt dus een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk.

De ontwikkeling Zuiderhage betreft gedeeltelijk een plan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) en aangezien het vigerende planologische regime onuitgewerkte uitwerkingsplichten bevat, maakt dat er sprake is van een ontwikkeling buiten het BSG waardoor de onderbouwing voor de Ladder ook een BSG-afweging moet bevatten (beschikbare alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied). Daarom is er voor dit plan een motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan al dan niet voorziet niet binnen de BSG kan worden gerealiseerd. Voor twee gebieden geldt een uitzondering. Dit gaat om het ontwikkelingsgebied rondom Markergouw en Zuiderhagecampus. Deze gebieden zijn aan drie zijden omsloten met bebouwd stedelijk weefsel. Deze gebieden zijn in beginsel BSG-locaties. Desalniettemin ligt een groot deel van fase 1 buiten BSG waardoor een motivering op dit punt nodig is.

Voor het bepalen van de behoefte van de ruimtelijke ontwikkeling van het project Zuiderhage, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna te noemen: de Ladder) doorlopen.

In opdracht van de gemeente Lelystad heeft STEC Groep een Ladder-toets uitgevoerd. Voor de functie Wonen is antwoord gegeven op de volgende hoofdvragen:

- Voorziet de betreffende functie in een behoefte?
- Kan de behoefte landen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Welke mogelijke ruimtelijke effecten zijn te verwachten?
- Wat zijn mogelijke aandachtspunten voor toets op de Ladder?

Met het onderzoek wordt de behoefte van de gebiedsontwikkeling Zuiderhage onderbouwd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

Conclusies

Afweging Wonen

Om de behoefte aan woningbouw in beeld te brengen is het verzorgingsgebied bepaald. Circa 85% van de gehele instroom naar woningen komt vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en overig Flevoland. De overige 15% van de verhuizingen zijn afkomstig uit andere gemeenten. Gekeken naar de additionele woonvraag binnen de marktregio is de prognose dat naar verwachting een vraag is naar 10.700 woningen in de komende 15 jaar. De huishoudensprognoses geven mogelijk conservatieve inschatting van de woningbouwopgave voor Lelystad. Hierbij speelt bijvoorbeeld het woningtekort mee en de mate waarin Lelystad erin slaagt om nieuwe huishoudens aan te trekken om in een regionale behoefte te voorzien. In het beleid van de gemeente worden hiervoor drie scenario's geschetst, deze worden toegelicht in het kader hieronder. In de Woonvisie 2022-2027 legt de gemeente de ambitie neer om tot 2040 te groeien met 40.000 nieuwe woningen.

Het eerste scenario – 'autonome groei' – is gebaseerd op de gemeentelijke bevolkingsprognose gecombineerd met de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudensgrootte (bron: O&S Lelystad, 2020). Deze gaat uit van een groei van 7.775 woningen tot het jaar 2040. Het tweede scenario – '15.000-scenario' – is een gemeentelijke ambitie, waarbij wordt ingezet om tot 2040 in totaal 15.000 nieuwe woningen toe te voegen. In dit scenario wordt ingezet op het aantrekken van midden en hoge inkomensgroepen (afkomstig uit de MRA en andere omliggende regio's, waaronder regio Zwolle) en het vasthouden van de huidige huishoudens. Het laatste scenario – '40.000-scenario' – zet in op een schaa sprong voor de stad, waarbij tot 2040 in totaal 40.000 nieuwe woningen worden toegevoegd. Doelgroepen over de hele linie moeten worden aangetrokken. De gemeente zet in dit scenario naast het aantrekken van de midden en hoge inkomensgroepen uit de MRA en andere omliggende regio's ook breder in op het aantrekken van stedelijk-georiënteerde groepen.

De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Lelystad bestaat uit 1.310 woningen. Voor de MRA gaat het om een harde plancapaciteit van 141.800 woningen ten opzichte van een vraag in de komende 10 jaar van 118.200 (toegewerkt wordt naar een programmering van 130% conform de woondeal).

Voor de periode 2025-2040 resteert in Lelystad nog een lokale behoefte van circa 9.390 woningen (10.700 vraag minus ca. 1.310 hard planaanbod). Ook wanneer er wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar, resteert er een behoefte van een kleine 6.200 woningen. Op regionaal niveau – tot 2040 – is er een resterende behoefte van ruim 14.000 woningen.

Om in alle woonbehoeften te kunnen voorzien zal ook het woningtekort moeten worden ingehaald. Op basis van analyses van ABF moet voor een gezonde woningmarkt het woningtekort worden ingelopen met 875 woningen (tot een maximaal tekort van 2%). Na het inhalen van het woningtekort en met aftrek van de harde plancapaciteit is de totale woningbehoefte tot 2040 circa 10.265 woningen. Fase 1 van Zuiderhage kan met maximaal 2400 woningen dus zowel voorzien in een lokale als regionale behoefte.

Afweging niet-wonen functies

Het niet-wonen programma is nog ruim gedefinieerd. Hierbij wordt – wanneer initiatieven zich voordoen – een specifieke Laddercheck gedaan. Een richtinggevend aantal vierkante meters is voor fase 1 gedefinieerd, een concrete afbakening van de functies nog niet.

Commerciële dienstverlening

Het huidige programma voor Zuiderhage bevat circa 3.700 m² voor maatschappelijk-commerciële functies. Denk hierbij aan commerciële dienstverleners zoals een uitzendbureau, kapper, schoonheidssalon, sto-

merij, makelaar of ambachtelijke bedrijven zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie. De behoefte aan deze functies komt vooral vanuit huidige inwoners van Lelystad en toekomstige bewoners van Zuiderhage. Op basis van een benchmarkanalyse is de behoefte indicatief ingeschat. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van landelijke cijfers van Locatus (2024).

Bij circa 2.300 woningen (gemiddelde van de bandbreedte) is behoefte aan circa 5 tot 7 consumentgerichte dienstverleners. Gemiddeld heeft een commerciële dienstverlener een omvang van zo'n 50 tot 200 m² bruto vloeroppervlak. Daarmee ligt de indicatieve behoefte tussen de 250 en 1.400 m².

Maatschappelijke voorzieningen

Het programma voor Zuiderhage bevat ook ruimte voor maatschappelijke functies. Denk aan voorzieningen zoals onderwijs, zorg, sportaccommodaties en buurthuizen. Maatschappelijke voorzieningen concurreren ruimtelijk gezien niet met andere locaties. Vanuit het perspectief van de Ladder worden dus ook geen relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht.

Bedrijventerrein

Het plan maakt circa 40.000 m² aan bedrijven of circa 4 hectare bedrijventerrein mogelijk. De behoefte-raming gaat uit van een uitbreidingsvraag van 12 tot 15 hectare t/m 2035 in Flevoland. Hiervan zal circa 4,7 tot 5,9 hectare in Lelystad landen. Op basis van een inventarisatie van gemeente Lelystad is momenteel binnen het harde planaanbod in Lelystad ruimte voor 1 hectare van het werkmilieu 'gemengd/interactie'. Dit betekent dat er circa 3,7 tot 4,9 hectare behoefte aan het gemengd/interactiemilieu resteert. Binnen Zuiderhage kan in potentie worden voorzien in (een deel van) deze behoefte. Uit het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Flevoland' (Stec Groep, 2025) blijkt dat er in Flevoland nog een behoefte resteert tot en met het jaar 2040 van circa 125 tot 320 hectare bedrijventerrein.

Gezien de grote behoefte aan hectaren bedrijventerrein op de korte en lange termijn en zowel op lokaal als regionaal niveau, voorziet de beoogde 4 hectare bedrijventerrein naar verwachting in een behoefte. Op basis van historische uitgifte van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren lijkt het bovendien realistisch om van de bovenkant van de bandbreedte uit te gaan voor de behoefte-raming. Dit betekent dat er – naast de ontwikkeling in Zuiderhage – nog een forse behoefte aan bedrijventerrein resteert.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Flevoland straks

De Omgevingsvisie FlevolandStraks is door provinciale staten van de provincie Flevoland op 8 november 2017 vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de visie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. De visie gaat over de periode tot 2030 en verder. Het geeft aan welke kansen en opgaven er voor Flevoland liggen en welke ambities er zijn voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie. In deze omgevingsvisie wordt ingezet op een Flevoland dat zich in 2030 verder bovenregionaal onderscheidt met een aantal voorzieningen die van excellente kwaliteit zijn. Hierbij wordt onder andere ingezet op excellente woonmilieus in Lelystad. De ontwikkeling van Zuiderhage voorziet in de ontwikkeling van een uniek, gemengd gebied waar ruimte is voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijventerrein. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie die in de omgevingsvisie is geformuleerd.

Zuiderhage is onderdeel van de 'groene rand' van Lelystad, die wordt gekarakteriseerd als een groene buffer en recreatieve zone van de stad met unieke ontspannen woonmilieus. Er is sprake van een geleidelijke overgang tussen stad en bos/ buitengebied en een focus op wandelen en fietsen.

4.2.2 Omgevingsprogramma Flevoland (2019)

Het Omgevingsprogramma Flevoland is door de provinciale staten van de provincie Flevoland op 10 juli 2019 vastgesteld. Het Omgevingsprogramma anticipeert op de Omgevingswet, waarin staat dat een provincie moet beschikken over een programma. Daarin is al het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud van de fysieke leefomgeving gebundeld. Daarmee zijn beleidskeuzes compact en de samenhang geborgd. Het programma bindt alleen de provincie, maar gemeenten en waterschappen moeten er bij het maken van plannen of beleid wel rekening mee houden. Hierna wordt ingegaan op de relevante thema's voor het onderzoeksgebied.

Ruimte (stedelijk gebied)

Het verstedelijkingsbeleid is gericht op efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Deze doelen worden gediend door de stedelijke ontwikkeling van de kernen te bundelen. Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. Zuiderhage maakt een wezenlijk onderdeel uit van een beoogde integrale kwaliteitsimpuls van Lelystad en het plangebied is aangemerkt als *Stedelijk gebied* volgens het Omgevingsprogramma Flevoland. De ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast (par. 4.1.2.) om een acceptabel woon- en leefklimaat en een duurzaam ruimtegebruik te onderbouwen.

Natura 2000 gebieden

De Oostvaardersplassen, de Lepelaarplassen en het Markermeer & IJmeer als dichtstbijzijnde natuurgebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszone onder de Europese Vogelrichtlijn en maken deel uit van het internationale natuurnetwerk Natura 2000. De provincie is bevoegd gezag voor vergunningverlening en handhaving op grond van de Omgevingswet. Het planvoornemen dient getoetst te worden of binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen optreden. Een nadere onderbouwing van deze toetsing is gegeven in paragraaf 6.10 Ecologie.

Geluid langs provinciale wegen

Het Flevolandse geluidsbeleid is erop gericht de huidige relatief gunstige situatie te behouden. De provincie gaat er van uit dat gemeenten terughoudend zijn in het toestaan van een hogere geluidbelasting op de gevel van woningen. Bij het maken van stedenbouwkundige ontwerpen van nieuwbouwlocaties dienen de kansen te worden benut om overschrijdingen van de wettelijke voorkeursgrenswaarde te voorkomen. Een deel van de Larserdreef is door de provincie aangewezen als provinciale weg met een geluidszone.

Het onderhavige plan is in lijn met het omgevingsprogramma Flevoland (2019).

4.2.3 Omgevingsverordening Flevoland (2024)

Omgevingsverordening Flevoland (2019) is door provinciale staten van de provincie Flevoland op 27 februari 2019 vastgesteld. Met de Omgevingsverordening wil de provincie anticiperen op de Omgevingswet. Dit betekent dat alle regels met betrekking tot het omgevingsrecht (in dit geval de provinciale) in één regeling worden gebundeld. De verordening bestaat uit drie soorten regels: algemene regels en vergunningstelsels gericht op burgers, regels gericht tot bestuur zoals omgevingswaarden en beoordelingsregels voor vergunningaanvragen en als derde instructieregels over uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen. De Omgevingsverordening ziet net als de Omgevingswet op alle regels inzake de fysieke leefomgeving (bouwen, infra, water, bodem, lucht, landschap, natuur en cultureel erfgoed). Wel zijn er regels gesteld met het oog op het zoveel mogelijk voorkomen en beperken van luchtverontreiniging, zodat een goede luchtkwaliteit wordt bereikt en de bescherming van de volksgezondheid.

4.2.4 Ontwikkelvisie 2030

Het verstedelijkingsbeleid in Flevoland is gericht op de versterking van de bestaande steden en dorpen. Mede gezien de gewenste bundeling van de verstedelijking langs de hoofdinfrastructuur ligt de nadruk van verdere stedelijke ontwikkelingen op Almere en vervolgens op Lelystad. Dronten en Emmeloord, die aan één van de beide ontwikkelingsassen liggen, hebben een kleinere opvangtaak. De overige kernen in Flevoland voorzien primair in de opvang van de eigen woningbehoefte. Realisatie van verstedelijking is primair een gemeentelijke taak. Provinciale aandacht is nodig voor de onderlinge afstemming tussen gemeenten over de omvang en de zoekrichting van de reservering van ruimte voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is aangeduid als stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de ontwikkelingsvisie 2030.

4.2.5 Programma Landschap van de Toekomst

Gedeputeerde Staten van Flevoland hebben op 13 oktober 2021 het 'Programma Landschap van de Toekomst' vastgesteld. Het 'Programma Landschap van de Toekomst' biedt handreikingen voor behoud, versterking en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het landschap van de toekomst in de vorm van overwegingen.

Eén overweging voor landschap is van provinciaal belang en relevant voor Zuiderhage en wordt in het kader van de ruimtelijke kwaliteit geborgd in het planvoornemen:

- Landschappelijke structuren laten meegroeien met de stedelijke ontwikkeling. Bouw verder op de groene ordeningsprincipes van elke kern. Zoals de groengebieden en lange groene lijnen in Lelystad.

Bovengenoemde ruimtelijke kwaliteiten worden met het plan Zuiderhage gerealiseerd door een robuust groen-blauw netwerk te introduceren. Het plan is dus in lijn met het programma Landschap van de Toekomst.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Lelystad 2050

De Omgevingsvisie 'Lelystad 2050' is vastgesteld op 19 februari 2026 door de gemeenteraad van Lelystad en bevat een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen waarmee het gemeentebestuur richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Lelystad gaat groeien door in te zetten op drie duidelijke ambities. Ten eerste gaat Lelystad werken aan herkenbare en complete wijken, waar inwoners zich thuis voelen en waar wonen, voorzieningen, werk en ontmoeting in balans zijn, met een divers woningaanbod voor alle generaties. Ten tweede gaat Lelystad bouwen aan locaties met stedelijke betekenis, zoals sterke wijkcentra en een bruisend Stadshart, waar functiemenging, levendigheid en goede bereikbaarheid zorgen voor ontmoeting en stedelijke dynamiek. Ten derde gaat Lelystad kiezen voor kwalitatieve binnenstedelijke verdichting, waarbij de bestaande stad wordt versterkt met strategische verdichting en gerichte hoogbouw, zodat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan één samenhangende, duurzame en toekomstbestendige stad. Het project Zuiderhage past in deze ambities.

4.3.2 Lelystad Next Level

Lelystad Next Level (LNL) is het meerjarige ontwikkelprogramma waarmee de gemeente Lelystad samen met haar partners werkt aan de groei en versterking van de stad. Het programma vormt het overkoepelende kader voor de transformatie van Lelystad tot een aantrekkelijke, duurzame en financieel zelfstandige stad, waarin bewoners, bedrijven en bezoekers volop kansen krijgen.

Zuiderhage markeert binnen dit programma de start van de fysieke realisatie van Lelystad Next Level en is daarmee het visitekaartje van de stedelijke groeiagenda. De ontwikkeling van Zuiderhage vormt een cruciale mijlpaal in de versnelling van de bevolkingsgroei en de stap naar een financieel zelfstandige stad.

I. Overkoepelende visie en strategische hoofddoelen (2040)

De hoofdvisie van Lelystad Next Level is de ontwikkeling van een vitale stad met brede welvaart, kansen-gelijkheid en duurzaamheid. Om dit te realiseren zijn vier strategische hoofddoelstellingen voor 2040 geformuleerd:

1. **Groei** – de realisatie van de eerste tranche van 20.000 woningen en een bevolkingsgroei naar 120.000 inwoners in 2040, essentieel voor de schaa sprong en financiële zelfstandigheid van Lelystad;
2. **Sociale duurzaamheid** – de ontwikkeling van een sociaal duurzame stad met meer kansen voor jongeren, gericht op inclusie, participatie en persoonlijke ontwikkeling;
3. **Economische vitaliteit** – het versterken van de lokale en regionale economie, met nadruk op innovatie, hoogwaardige maakindustrie en technologische ontwikkeling;
4. **Financiële zelfstandigheid** – het realiseren van een financieel duurzame stad, waarbij de bijdrage uit het Investeringsfonds Lelystad (ICL) uiterlijk in 2040 volledig wordt afgebouwd.

II. De motor: drie strategische pijlers

De uitvoering van Lelystad Next Level rust op drie onderling samenhangende pijlers die elkaar versterken en in samenhang worden uitgevoerd binnen de periode 2025–2040:

1. **Grootschalige woningbouw als katalysator** – de woningbouw vormt de ruggengraat van het programma en is de directe voorwaarde voor de gewenste schaa sprong. De realisatie van circa 20.000 woningen vormt de eerste fase, met perspectief op nog eens 20.000 woningen op langere termijn. De bouw concentreert zich op vier kernlocaties:

- Zuiderhage (ca. 15.000 woningen) – start bouw in 2026, als cruciale mijlpaal voor versnelde bevolkingsgroei;
- Hart van de Stad (ca. 5.000 woningen) – stedelijke verdichting gericht op meer levendigheid en een omzetgroei van ten minste 25% voor de lokale detailhandel en horeca;
- Waterfront (2.000–3.500 woningen) – ontwikkeling van een iconisch woonmilieu dat de identiteit van de stad versterkt;
- Lelystad Oost (ca. 2.500 woningen) – integrale wijkversterking waarbij woningbouw wordt gekoppeld aan verbeteringen in inkomen, werk, onderwijs en veiligheid.

2. **Maatschappelijke versterking** – deze pijler richt zich op het vergroten van de sociaaleconomische veerkracht van Lelystad. Belangrijke initiatieven zijn Samen Lelystad Oost, de ontwikkeling van een Edu-lab voor innovatie in het onderwijs, en de realisatie van een Zorgcampus die de sociale en fysieke infrastructuur versterkt. Het doel is een stad waar inwoners zich kunnen ontwikkelen, deelnemen en profiteren van de groei.

3. **Economische versterking** – de derde pijler richt zich op het creëren van een vitaal stedelijk en economisch klimaat. Speerpunten zijn de ontwikkeling van innovatiehubs (gericht op circulair bouwen en duurzame mobiliteit), de revitalisatie van bedrijventerreinen, het verbeteren van mobiliteitsverbindingen (waaronder de pilot nachttrein) en de completering van Flevokust en de boulevardzone als economische motor van de regio.

Samenvattend vormt Lelystad Next Level het integrale programma waarbinnen gebiedsontwikkelingen zoals Zuiderhage bijdragen aan de brede stedelijke groei van Lelystad. Door woningbouw, maatschappelijke versterking en economische ontwikkeling in samenhang te realiseren, wordt gebouwd aan een stad die in 2040 vitaal, kansrijk en financieel zelfstandig is.

4.3.3 Economisch Perspectief Lelystad 2030

Het Economisch Perspectief Lelystad 2030 schetst een actueel beeld van de economie en de economische uitdagingen voor de (middel)lange termijn. Ondanks de coronacrisis heeft Lelystad de groei aangegrepen om voorzieningen te versterken, de stedelijke structuur te verbeteren en werklocaties toekomstbestendig te maken. Digitalisering, verduurzaming en technologische ontwikkelingen vormen de basis voor toekomstige kansen, en het perspectief fungeert als leidraad voor de komende tien jaar.

Het document draagt bij aan de ambities van LNL en benadrukt tien economische opgaven voor de komende jaren tot 2030, waaronder aantrekkelijke werklocaties, een inclusieve arbeidsmarkt, het versterken van het ondernemersklimaat, regionale samenwerking, een aantrekkelijk stadscentrum, propositie-uitbouw, transitie sectoren (energie, circulaire economie, CO₂-reductie), human capital, goederengerichte sectoren (maakindustrie, logistiek) en de vrijetijdseconomie.

Deze opgaven zijn onderverdeeld in drie sporen: 'Basis op orde' voor structurele aandacht, 'Specifieke thema's' die extra aandacht vragen, en 'Kracht van Lelystad' gericht op het uitbouwen van de economische pijlers. Het perspectief fungeert als strategisch kompas voor de gemeente om de economische uitdagingen aan te gaan en ambities te realiseren.

Het voornemen Zuiderhage draagt onder andere bij aan het versterken van het ondernemersklimaat, zoals genoemd als opgave in het Economisch Perspectief Lelystad 2030. Met een regulier bedrijventerrein in buurtschap 1 en een werklocatie in buurtschap 6 zorgt het voor meer aantrekkelijke werklocaties.

4.3.4 Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

Het actieplan duurzaamheid is vastgesteld in 2016 door de gemeenteraad. Dit actieplan is gebaseerd op de Kadernota Duurzaamheid van 2016 die nog steeds actueel is. In het actieplan staan maatregelen benoemd en projecten gedefinieerd. Binnen het actieplan is er sprake van vijf speerpunten: Energie, Afval & Circulaire Economie, Voedsel, Mobiliteit, en Fysieke Leefomgevingen. Ook bevat het plan het thema Duurzame Gemeente. Met het actieplan wil de gemeente Lelystad een stukje dichterbij komen bij de einddoelen die voor 2050 zijn gesteld. De ambitie is om een duurzame stad te worden en een voorbeeld-functie voor andere steden.

In de Kadernota Duurzaamheid is voor het speerpunt energie als doel gesteld een evenwicht te verkrijgen tussen het lokale energieverbruik en duurzaam opgewekte energie. Voor het speerpunt circulaire economie en afval is als doel gesteld om de hoeveelheid restafval terug te dringen (100 kg per inwoner in 2020).

Voor voedsel is als doel gesteld om een duurzaam en lokaal voedselsysteem realiseren. Voor het speerpunt mobiliteit is het doel een verantwoorde mobiliteit, in 2025 en 20% minder Co2 uitstoot dan in 1990. De gemeente Lelystad wil daarbij een goede en aangename fysieke leefomgeving, rekening houdend met toekomstige behoeften zonder afwenteling van problemen naar elders en later.

Vanuit de zes geformuleerde speerpunten uit het actieplan duurzaamheid, zijn de volgende drie speerpunten relevant voor de ontwikkeling van Zuiderhage fase 1:

1. **Energie:** evenwicht tussen het lokale energieverbruik en duurzaam opgewekte energie;
2. **Fysieke Leefomgeving:** een goede en aangename fysieke leefomgeving, rekening houdend met toekomstige behoeften zonder afwenteling van problemen naar elders en later;
3. **Afval en circulaire economie:** een zeer geringe hoeveelheid restafval (100 kg per inwoner in 2020).

Het project Zuiderhage zal aan het actieplan duurzaamheid 2021-2024 voldoen. Hieronder wordt beschreven wat dit inhoudt voor deze drie speerpunten.

4.3.4.1 Energie

Gemeente Lelystad streeft ernaar om in 2025 energieneutraal te zijn, exclusief mobiliteit. Dit doel staat in de Kadernota Duurzaamheid 2016 en het Actieplan Duurzaamheid 2021-2024. Energieneutraliteit betekent dat het energieverbruik minimaal gelijk is aan de duurzame opwekking. De focus ligt op energiebesparing, opwekking en transformatie.

Energiebesparing

Op nationaal en Europees niveau is er momenteel een overkoepelende doelstelling voor energiebesparing:

- 11,7% ten opzichte van 2020, te realiseren in 2030.

Concrete doelstellingen voor energiebesparing op gemeentelijk niveau ontbreken nog. Gemeente Lelystad heeft een transitie-visie vastgesteld voor de verduurzaming van de bestaande bouw. Nieuwbouw valt buiten de scope van de transitie-visie. Voor de ontwikkeling van Zuiderhage wordt gewerkt met een warmtenet. Daarnaast worden de nieuwbouwwoningen energiezuinig gerealiseerd.

Duurzame opwekking

Het beleid voor duurzame energieopwekking in Lelystad richt zich op zon, wind, geothermie, aquathermie en biomassa, waarbij biomassa na 2050 niet meer zal worden gebruikt. De Kadernota 'Op Weg Naar Nieuwe Energie' stelt dat:

- Vanaf 2050 geen houtachtige biomassa en fossiele brandstoffen meer zullen worden gebruikt voor de gebouwde omgeving.

Transformatie

In de oorspronkelijke Kadernota werd uitgegaan van een zo efficiënt mogelijk gebruik van de resterende benodigde fossiele energie. Na de invoering van de Klimaatwet in 2019 is het Actieplan aangescherpt, zodat alle fossiele brandstoffen vervangen moeten worden door hernieuwbare (duurzame) energie. Dit betekent dat:

- Uiterlijk in 2050 geen aardgas meer gebruikt mag worden in de gebouwde omgeving.

Vanwege de complexiteit van deze uitdaging heeft de gemeente Lelystad in 2020 de Kadernota 'Op Weg Naar Nieuwe Energie' opgesteld, wat fungeert als de Transitievisie Warmte voor de gemeente. Dit beleidsdocument legt het traject vast naar een aardgasvrij Lelystad in 2050. Verder heeft Lelystad besloten om:

- Op termijn geen houtachtige biomassa meer als warmtebron te gebruiken.

4.3.4.2 Fysieke leefomgeving

Duurzame gebiedsontwikkeling

“Duurzame gebiedsontwikkeling gaat over het toekomstbestendig maken van het gebied. Dit betekent dat de gebiedskwaliteiten aansluiten op de behoefte van mensen, haalbaar zijn én lang meegaan. Duurzame gebiedsontwikkeling richt zich op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Er wordt gekeken naar duurzame energiebronnen, gebiedsmanagement, de synergie in een gebied, de ruimtelijke ontwikkeling, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat,” aldus de Kadernota Duurzaamheid. Dit betekent dat in de onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dus goed moet worden gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst.

Beschikbare beoordelingsmethodes die relevant zijn voor de ontwikkeling van Zuiderhage, zijn:

- Het gebruiken van BREEAM, een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestaties te bepalen;
- Met betrekking tot gebouwen, andere duurzaamheidskeurmerken hanteren zoals Energielabel, EPC-norm, GreenCalc, GPR-gebouw, ECO-Quantum en LEED.

4.3.4.3 Afval en circulaire economie

De gemeente Lelystad heeft zich geconformeerd aan de landelijke doelstelling om voor 2050 een circulaire economie te realiseren. Dit is voor het thema Afval en Circulaire Economie nog steeds de doelstelling. Landelijk geldt eveneens de tussendoelstelling van:

- 50% reductie van het verbruik van primaire abiotische grondstoffen in 2030.

Naast de kadernota en het actieplan is het thema circulaire economie ook benoemd in visiedocumenten zoals de omgevingsvisie Lelystad 2050 en de woonvisie 2022- 2027. Relevante richtlijnen voor Zuiderhage zijn hierbij rondom circulair inkopen, circulaire bouw en gebiedsontwikkeling en afvalscheiding.

Circulair inkopen

Wat betreft circulair inkopen heeft de gemeente Lelystad het manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) ondertekend. Binnen MRA verband heeft Lelystad in 2018 de intentieverklaring circulair inkopen en opdrachtgeverschap getekend. In de intentieverklaring circulair inkopen en opdrachtgeverschap staan de volgende afspraken vermeld:

- Minimaal 10% circulaire inkoop in 2022;
- 50% circulaire inkoop in 2025;
- 100% circulaire inkoop en opdrachtgeverschap in 2030.

Inkoopbeleid gemeente Lelystad

In het inkoopbeleid van de gemeente Lelystad, wordt een toelichting gegeven op de sociale, ecologische en economische eisen die moeten mee worden genomen om maatschappelijk verantwoord in te kopen:

- Milieuaspecten
 - o Een marktanalyse van duurzame werken, leveringen en diensten;
 - o Het opnemen van duurzaamheidscriteria in aanbestedingsdocumenten en contracten;
 - o Monitoring van aangeboden duurzame oplossingen om deze te verankeren in de organisatie.
- Sociaalmaatschappelijke aspecten
 - o Voorbehouden opdrachten aan Sociale Werkvoorzieningen-bedrijven;
 - o 5% regeling: 5% van de opdrachtsom aan social return
- Financieel

- o Herhalende en herbruikbare delen van (Europese) aanbestedingen gebruiken.

Wettelijke verankering MKI

Op nationaal niveau zullen milieuprestatie-eisen en milieukostenindicator (MKI) in de inkoop van GWW-projecten (Grond-, Weg- en Waterbouw projecten) verplicht worden per 2027. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bereidt nu de wettelijke verankering van deze eisen voor. Het voornemen is om vanaf 2027 opdrachtgevers te verplichten om bij aanbestedingen:

- Minimale milieuprestatie-eisen (in MKI) meenemen voor asfalt, beton en staal;
- In grote projecten met een gunningscriterium op milieuprestatie (MKI) in beste prijs-kwaliteitverhouding aan te besteden.

Circulaire bouw en gebiedsontwikkeling

Circulaire bouw draait onder andere om het gebruik van duurzame en hernieuwbare materialen en het hergebruiken van producten en materialen na einde levensduur van een gebouw. Circulaire gebiedsontwikkeling gaat over de inzet van materialen voor de (her)indeling of hergebruik van een gebied. Voor dit thema zijn geen tussendoelen geformuleerd. Wel heeft de gemeente het convenant Toekomstbestendig Bouwen en de Green Deal houtbouw van het MRA ondertekend. Hieruit komt de richtlijn voort:

- Om 20% van de woningbouwproductie vanaf 2025 in hout en andere biobased materialen te laten bouwen.

In het actieplan Duurzaamheid worden de ambities beschreven om in de bouwphase modulair, biobased of demontabel te bouwen en (duurzame) materialen in een materialenpaspoort of monitoringssysteem vast te leggen.

Afvalscheiding

Gescheiden afvalinzameling is een wettelijke taak van de gemeente. Voor afvalscheiding volgt de gemeente de landelijke VANG doelstelling van:

- In 2030 minimaal 60% van het huishoudelijk afval te recycleren.

Ook ligt er vanuit Europees beleid een nieuwe norm:

- In 2035 moet 65% van al ons afval gerecycled worden.

4.3.4.4 Conclusie duurzaamheid

De gemeente Lelystad heeft met project Zuiderhage ambities op het gebied van duurzaamheid, namelijk energieneutraliteit, klimaat adaptief en bouwen met circulaire ontwerpprincipes en biobased bouwen. De gestelde ambities en doelstellingen zullen een effect hebben op het gebied van duurzaamheid bij volledige uitvoering van de Mastervisie. Concrete uitwerking van de plannen zal bepalen hoe sterk dit positieve effect zou kunnen worden.

4.3.5 Woonvisie 2022-2027

De woonvisie 2022-2027 is vastgesteld op 14 december 2021 door de gemeenteraad. In deze woonvisie is beschreven wat de gemeente Lelystad de komende vijf jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Deze visie biedt ruimte voor experimenten, innovatieve architectuur, innovatieve bouwstijlen en ontwikkelingen om het behoud van grondstoffen te stimuleren, zoals demontabel en circulair bouwen met houtbouw en bio-based materialen. Daarbij worden natuur-inclusiviteit en klimaatadaptatie gezien als overlappende onderwerpen. Ook maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars en corporaties bij nieuwbouw én bestaande bouw om deze manier van bouwen aan te jagen. Hierbij wil de gemeente een extra stap zetten richting de verduurzaming richting de toekomst. Het project Zuiderhage past in deze ambitie.

4.3.6 Convenant Toekomstbestendige woningbouw 2023

Het convenant toekomstbestendige woningbouw is een initiatief dat voortkomt uit een samenwerking tussen provincies, gemeenten, marktpartijen en diverse kennispartners. Ook de gemeente Lelystad heeft dit convenant ondertekend. De ambitie van dit convenant is om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Dit betekent concreet: zo snel mogelijk, zo veel mogelijk woningen realiseren. Woningen die passen bij de huidige woonwensen en die ook voldoen aan de woningbehoefte op de lange termijn. Tegelijkertijd hebben ze de taak om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen.

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie. Het project Zuiderhage past in deze ambitie.

4.3.7 Omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijk deel

Sinds 1 januari 2024 heeft de gemeente Lelystad een omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijk deel. Omgevingsplanregels van rechtswege, oftewel de 'bruidsschat', zijn Rijksregels die gemeenten nu bevoegd zijn te stellen. De bevoegdheid is gedecentraliseerd. Het invoeringsbesluit Omgevingswet bepaalt dat deze regels onderdeel worden van het gemeentelijke omgevingsplan. De gemeente Lelystad krijgt tot 2032 om onderdelen van het tijdelijk deel om te zetten naar regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan. De gemeente Lelystad wil het omgevingsplan nieuw deel in 2028 gereed hebben. De gemeente verwerkt ook regels over de fysieke leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan zoals de kapverordening, erfgoedverordening of de APV. Tot die tijd maken 'Warande fase 1' (onherroepelijk 25-02-2010) en voormalige bestemmingsplannen deel uit van het omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijk deel.

4.4 Waterschapsbeleid

4.4.1 Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De gewenste ontwikkeling Zuiderhage dient te voldoen aan het Waterkader, de waterschapsverordening en het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland. Bestuurlijke betrokkenheid van Waterschap Zuiderzeeland voor voorgenomen handelingen in het beheergebied van het waterschap is essentieel.

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. 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.

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 zorgen dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

Voor het langetermijndoel 'een toekomstbestendige ruimtelijke inrichting van Flevoland' heeft het Waterschap Zuiderzeeland een Waterkader ontwikkeld zodat water vroegtijdig en integraal meegenomen wordt in ruimtelijke planprocessen. Hierin geeft Waterschap Zuiderzeeland een overzicht van de waterprocedures en waterbelangen bij ruimtelijke planprocessen. Het 'digitale wateradvies' is daar een belangrijk instrument bij geworden. Dit instrument is ingevuld voor het planvoornemen. Het advies is vervolgens verwerkt in paragraaf 6.9 'weging van het waterbelang'. Het Waterkader geeft randvoorwaarden mee voor inrichtingsvraagstukken van het watersysteem voor de thema's veiligheid, voldoende water en schoon water.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in handelingen in het beheergebied van het Waterschap Zuiderzeeland. Paragraaf 6.9 beschrijft hoe de randvoorwaarden vanuit het Waterschap worden geborgd in het planvoornemen voor de thema's veiligheid, voldoende water en schoon water.

5 Juridische kaders

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Op grond van de Omgevingswet artikel 1.2) zijn voor het wijzigen van het omgevingsplan de volgende aspecten relevant:

- De fysieke leefomgeving. Dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed;
- Activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Dit omvat in ieder geval:
 - a) het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan;
 - b) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
 - c) activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt;
 - d) nalaten van activiteiten;
- als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze worden of kunnen worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving).

Het wijzigen van het omgevingsplan heeft hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De bestuurlijke afwegingsruimte die de gemeente heeft bij het beoordelen van het wijzigen omgevingsplan wordt daarnaast beperkt door juridische kaders op verschillende niveaus.

5.2 Juridische kaders Rijk

5.2.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het wijzigen van het omgevingsplan. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over omgevingsplannen en projectbesluiten. Op grond van artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden deze instructieregels bij de beoordeling van een wijziging van het omgevingsplan. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het hoofdstuk 5 Bkl. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

Naast de instructieregels en de beoordelingsregels gelden op rijksniveau ook algemene regels voor de fysieke leefomgeving, die worden hierna ook kort besproken.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor Zuiderhage.

5.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene milieuregels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels moeten altijd in acht worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd.

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AmvB's en wetten (o.a. het voormalige Activiteitenbesluit). Het Rijk stelt deze regels vanwege de aan haar toebedeelde taken (bijvoorbeeld met betrekking tot watersystemen en bepaalde infrastructuur), met het oog op een gelijk speelveld en gelijk beschermingsniveau (bijvoorbeeld bij bepaalde milieubelastende activiteiten), of in verband met internationaalrechtelijke verplichtingen (bijvoorbeeld bij werelderfgoed en Natura-2000 activiteiten).

Het Bal bevat regels waaraan (met name de zwaardere) milieubelastende activiteiten moeten voldoen, en het Bal bepaalt 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).

5.2.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

De regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl bevat met name regels over 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 indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

5.2.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden. Het Bkl bevat onder andere instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels zijn opdrachten aan de gemeente over hoe zij bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan moet regelen. Ze kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. De instructieregels hebben bijvoorbeeld betrekking op milieuaspecten zoals geluid, veiligheid en geur. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van het Bkl opgenomen.

Er zijn drie typen instructieregels, die ieder iets zeggen over de mate waarin de gemeente afwegingsruimte heeft bij het opstellen van het omgevingsplan:

- 'Betrekken bij': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een grote bestuurlijke afwegingsruimte heeft. Deze instructieregel geeft de opdracht aan de gemeente om bepaalde (verwachtingen van) feiten te betrekken bij de besluitvorming.
- 'Rekening houden met': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een bestuurlijke afwegingsruimte heeft binnen de bandbreedte van de instructieregel. Er geldt een standaardwaarde waarvan kan worden afgeweken. Die afwijking moet worden gemotiveerd.
- 'In acht nemen': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente geen afwegingsruimte heeft en dat de gemeente aan deze instructieregel moet voldoen.

De instructieregels die in het Bkl voor omgevingsplannen zijn gesteld, hebben betrekking op verschillende onderwerpen. In het algemeen stelt het Bkl instructieregels over de volgende aspecten:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn
5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Omgevings)veiligheid
5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterveiligheid
5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit, geur
5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed en werelderfgoed
5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen
5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen
5.1.7a	Gebruik van bouwwerken	Aanwijzing van woningbouwcategorieën
5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking
5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur, rijkswegen en lokale spoorwegen, Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool onder voorwaarden, bebouwingscontouren jacht en houtkap
5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

Tabel 2: Instructieregels Bkl.

Voor het plangebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen vanuit het Bkl met instructieregels van toepassing:

- Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren
- Gebieden waar windturbines het militaire radarbeeld kunnen verstoren RG
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacenters

Conclusie

Het planvoornemen betreft geen ontwikkeling van een hyperscale datacenter of windturbines. De instructieregels uit het Bkl vormen dus geen belemmering voor planvoornemen.

5.2.5 Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit (Ob) zijn procedurele bepalingen opgenomen ten aanzien van de besluitvorming rondom omgevingsvergunningen, bevoegdheden, adviseurs, etc. Omdat deze regels geen gevolgen hebben voor de inhoud van een wijziging van het omgevingsplan, wordt daarop in deze toelichting niet nader ingegaan.

5.2.6 Rijks voorbeschermingsregels

Er zijn geen relevante voorbeschermingsregels die door het Rijk zijn gesteld relevant voor deze ontwikkeling. De Rijks voorbeschermingsregels vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Juridische kaders provincie

5.3.1 Omgevingsverordening provincie Flevoland

De provincie Flevoland heeft onder de Omgevingswet een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. Per 1 januari 2025 geldt de 'Herziening Omgevingsverordening provincie Flevoland 2024'.

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels. De instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen staan in artikelen en richten zich op de volgende relevante thema's voor dit omgevingsplan:

Artikel	Inhoud	Onderwerp
4.20	Algemeen	Beschermingsgebied voor grondwater
5.15 – 5.17	Grondwateronttrekkingen	Bescherming van de grondwaterkwaliteit, doelmatig waterbeheer en gebruik van bodemenergie
5.130	Cultureel erfgoed	Omgevingsplannen moeten rekening houden met het belang van cultureel erfgoed (cultuurlandschap maakt hier onderdeel van uit).
6.14 – 6.20	Grondwaterkwaliteit	Bescherming van de grondwaterkwaliteit en het beperken van risico's voor verontreiniging van het grondwater en verdere verspreiding van verontreiniging in het grondwater.
8.8	Landschap	Instandhouding en bescherming en versterking van de landschappelijke waarden als aangegeven in het provinciale beleid voor landschap. Voorwaarde voor een aantrekkelijk en waardevol landschap is het nastreven van een hoge omgevingskwaliteit.
8.8	Ruimtelijke kwaliteit	De provincie vraagt een uitgebreide motivering, onderbouwing van de wijze waarop in lijn met het Programma Landschap van de Toekomst bij een nieuwe ontwikkeling in het landelijk gebied de omgevingskwaliteiten zoals gesteld in de Handvatten Ruimtelijke Kwaliteit (HARK) zijn meegewogen.
12.11 – 12.26	Watersysteem	Het algemeen bestuur van het Waterschap draagt er zorg voor dat de regionale wateren zijn ingericht volgens art. 12.8 en artikel 12.9 opgenomen omgevingswaarden en conform de normen voor wateroverlast.
14.17 – 14.21	Duurzame energie	Een omgevingsplan sluit uit dat buiten wingebied nieuwe windmolens worden gerealiseerd of dat bestaande windmolens worden opgeschaald.
14.28	Zonne-energie	Een omgevingsplan mag voorzien in grondgebonden opstellingen voor zonne-energie tot maximaal 500 hectare netto van het landelijke gebied van de provincie Flevoland, waarvan de locatie en omvang zijn aangegeven in de monitor met betrekking tot zonne-energie in het landelijk gebied.
15.5	Natuurnetwerk Nederland	Een omgevingsplan strekt mede tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van dat gebied. Een omgevingsplan maakt alleen activiteiten mogelijk die per saldo niet leiden tot de achteruitgang van de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk, vermindering van de samenhang tussen die gebieden of tot nadelige gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk.
16.9a	Natuurbescherming	Bij het vaststellen van een bebouwingscontour houtkap in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt deze contour zodanig bepaald dat houtopstanden groter dan 15 hectare en breder dan 30 meter buiten de bebouwingscontour vallen.
17.4	Geitenhouderij	Een omgevingsplan sluit de nieuwvestiging van geitenhouderij uit.
19.3	Schaliegas	In een omgevingsplan dat ziet op het toelaten van het opsporen of winnen van schaliegas en schalieolie wordt in de toelichting op het omgevingsplan op basis van onderzoek gemotiveerd dat provinciale belangen niet worden geschaad.

Tabel 3: Instructieregels Omgevingsverordening.

Voor het plangebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen vanuit de provinciale omgevingsverordening met instructieregels van toepassing:

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

Buiten het margegebied historische grondwaterverontreiniging

In artikel 6.8 staat dat gedeputeerde staten onverwijld een afschrift van de resultaten van een voorafgaand bodemonderzoek ontvangen, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving die aan burgemeester en wethouders worden verstrekt op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of omgevingsplan, indien uit het voorafgaand bodemonderzoek dat plaatsvindt 'buiten het margegebied historische grondwaterverontreiniging' blijkt dat voor één of meer verontreinigende stoffen de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering, bedoeld in Bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt overschreden.

Buiten windgebied

In artikel 14.17 staat dat een omgevingsplan uitsluit dat in 'buiten windgebied' nieuwe windmolens worden gerealiseerd of dat bestaande windmolens worden opgeschaald. Met het planvoornemen worden geen nieuwe windmolens gerealiseerd. Dus deze instructieregel vormt geen belemmering.

Gebied binnen en buiten de bebouwde kom

Binnen deze gebieden gelden instructieregels voor het waterschap. Deze zijn niet relevant voor het planvoornemen.

Gebied vergunningvrije bodemenergiesystemen

In artikel 5.6 is opgenomen dat met het oog op doelmatig gebruik van bodemenergie of doelmatig waterbeheer geen omgevingsvergunning is vereist voor de milieubelastende activiteit, bedoeld in artikel 3.18 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem tot een maximale diepte van 150 meter beneden NAP als de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer is dan 10 m3 per uur.

Luchthaven gelegen in de provincie Flevoland

In artikel 10.4 staat een instructieregel aan Gedeputeerde Staten. Deze regelt dat GS belast zijn met de voorbereiding van een voorstel over een aanvraag van een luchthavenbesluit voor provinciale staten. Dit is dus niet relevant voor dit planvoornemen.

5.4 Juridische kaders gemeente

5.4.1 Verordeningen

De gemeente Lelystad heeft in haar omgevingsplan (van rechtswege) tijdelijk deel de bestaande verordeningen voor waterafvoer, erfgoed en geur opgenomen. Dit betekent dat deze regels automatisch onderdeel zijn van het omgevingsplan.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de verschillende omgevingsaspecten getoetst. Per omgevingsaspect wordt uiteengezet wat de eventuele beleidskaders zijn en wat de juridische kaders zijn. Bij de juridische kaders wordt in veel gevallen gesproken over 'regels in het omgevingsplan'. In de paragrafen 5.1.4 en 5.2.1 is eerder uiteengezet dat er instructieregels voor het omgevingsplan van toepassing zijn.

Vervolgens wordt per omgevingsaspect getoetst aan de beleidsmatige en juridische kaders. Ten slotte wordt per aspect geconcludeerd of sprake is van een aanvaardbare situatie en een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en onder welke eventuele voorwaarden.

6.2 Milieueffectrapportage

6.2.1 Toetsingskader

Uit hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit volgt dat voor activiteiten die belangrijke nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben, er een procedure in het kader van de milieueffectrapportage (mer) moet worden doorlopen. Zo kan het milieubelang volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in één lijst zowel de mer-plichtige als de mer-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. Er is sprake van een mer-beoordelingsplicht voor de ontwikkeling van Zuiderhage.

De grondslag daarvoor ligt in bijlage V bij het Omgevingsbesluit, onderdeel J11: Stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij geldt dat voor aanleg, wijziging of uitbreiding hiervan de mer- beoordelingsplicht geldt (kolom 3). Kolom 2 stelt dat voor dit geval geen m.e.r.-plicht van toepassing is.

Zodra een project volgens Bijlage V mer-beoordelingsplichtig is dan dient een m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden om te onderzoeken of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hierbij moet getoetst worden aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectrapportage met de volgende drie criteria:

1. Kenmerken van de activiteit
2. Plaats van de activiteit
3. Kenmerken van het potentiële effect

Voor de voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel (destijds Warande, nu Zuiderhage) is al een mer-procedure doorlopen en een MER opgesteld (gepubliceerd in 2007). Echter, met de vaststelling van de Mastervisie in 2024 zijn de ruimtelijke inzichten voor de inrichting van het gebied gewijzigd (met maximaal ruim een verdubbeling van het aantal woningen). Daarom is ervoor gekozen om voor de wijziging van het omgevingsplan om fase 1 van Zuiderhage ruimtelijk mogelijk te maken opnieuw te toetsen aan mer-verplichtingen. Op basis van deze toetsing is besloten om voor de wijziging van het omgevingsplan:

- Een mer-beoordeling voor projecten uit te voeren voor zowel fase 1 als de totale ontwikkeling van Zuiderhage. Ook al betreft het zowel in 2007 als nu in 2025 de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel in hetzelfde gebied, kan worden ingebracht dat de nu voorziene totale ontwikkeling niet meer past binnen de scope van het MER uit 2007 en dat daarmee de mer-plicht voor de totale ontwikkeling nog niet is uitgewerkt.
- Een mer-beoordeling voor plannen voor fase 1 van Zuiderhage uit te voeren omdat sprake is van een verplichte passende beoordeling Natura 2000 en omdat de voorziene wijziging van het omgevingsplan gezien kan worden als een plan dat betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau (dit gebied beslaat ongeveer 1% van de oppervlakte van de gemeente Lelystad).

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor zowel de omgevingsvisie 2050 voor Lelystad (vastgesteld op 17 februari) als het projectbesluit voor de 'Rondweg Lelystad Zuid' (gepubliceerd op 23 januari) al de mer-procedure is doorlopen. De ontwikkeling van het stadsdeel Zuiderhage is onderdeel van de omgevingsvisie 2050. De 'Rondweg Lelystad Zuid' vormt een belangrijk onderdeel van de toekomstige hoofdverkeersstructuur van Lelystad en is ook van belang voor de toekomstige ontsluiting van het stadsdeel Zuiderhage richting de A6 (rondweg grenst aan de zuidwest- en noordwestzijde van het nieuwe stadsdeel).

6.2.2 Onderzoeksresultaten

In het kader van de mer beoordeling is onderzocht of de wijziging van het omgevingsplan voor fase 1 van de gebiedsontwikkeling Zuiderhage kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectrapportage: de kenmerken van de activiteit, de plaats van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op de uitgevoerde sectorale milieuonderzoeken en de mer beoordelingsnotitie. De milieueffectrapportage is opgenomen in bijlage 3.

Uit jurisprudentie blijkt dat de mer-beoordeling bij het eerste ruimtelijke besluit dat een gefaseerd project ruimtelijk mogelijk maakt, dient te gaan over de totale ontwikkeling. Uit de mer-beoordelingsnotitie (zie bijlage) blijkt dat voor het gehele plan Zuiderhage aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten. Er geldt de verplichting om de procedure van de milieueffectrapportage (mer-procedure) te doorlopen en een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

Uit de mer-beoordelingsnotitie (zie bijlage) blijkt dat er voor Zuiderhage fase 1, ten aanzien van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu, de kenmerken van het beoogde planvoornemen, de locatie van het beoogde planvoornemen en de potentiële effecten van het beoogde planvoornemen, bij het treffen van aanvullende maatregelen (zie hieronder) geen aanleiding is aan te nemen dat aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

Voortgang van de woningbouw en de realisering van het nieuwe stadsdeel Zuiderhage wordt door de gemeente Lelystad als zeer urgent gezien. Daarom is het wenselijk om ervoor te kiezen geen MER op te stellen en geen volwaardige mer-procedure te doorlopen in het kader van de besluitvorming over Zuiderhage, fase 1. Daarmee wordt ervoor gekozen om het opstellen van het MER en het doorlopen van de

volledige mer-procedure, uit te voeren tijdens de wijziging van het omgevingsplan voor fase 2 en fase 3 van Zuiderhage.

Ten behoeve van het uitsluiten van aanzienlijke milieueffecten voor de ontwikkeling van Zuiderhage fase 1, dienen de volgende aspecten zorgvuldig in acht te worden genomen:

- De aanvullende maatregelen voor de milieuaspecten verkeer, soortenbescherming en water zoals beschreven in de aangeleverde mer-beoordelingsnotitie;
- De mitigerende maatregelen uit de passende beoordeling.

Kenmerken van het potentiële effect

De ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen. Uit verkeers- en kruispuntanalyses blijkt dat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in stand kunnen blijven, mits op een aantal kruispunten maatregelen worden getroffen. Voor geluid geldt dat bij nieuwe woningen overschrijding van de wettelijke standaardwaarden kan optreden door weg- en spoorverkeer, maar dat de geldende grenswaarden niet worden overschreden. Door het opnemen van vergunning en onderzoeksplichten in het omgevingsplan kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd.

Voor luchtkwaliteit blijven de berekende concentraties stikstofdioxide en fijnstof onder de geldende rijksomgevingswaarden. Voor geur, trillingen, licht en omgevingsveiligheid zijn geen structurele of onaanvaardbare effecten vastgesteld, mede door zonering en planregels. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde functies. Voor water geldt dat tijdige aanleg van waterberging en een robuust watersysteem noodzakelijk is om wateroverlast te voorkomen.

Voor natuur zijn mitigerende maatregelen, een ecologisch werkprotocol en, waar nodig, vervolgprocedures voorzien. Uit stikstofberekeningen blijkt dat voor fase 1 geen toename van stikstofdepositie optreedt op Natura 2000 gebieden. Cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en archeologische belangen worden via vervolgonderzoek en planregels geborgd.

6.2.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de toetsing aan de criteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn kan worden geconcludeerd dat de wijziging van het omgevingsplan voor fase 1 van de ontwikkeling Zuiderhage niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits de in de planregels en onderzoeken benoemde maatregelen worden getroffen en geborgd. De potentiële milieueffecten zijn in beeld gebracht en kunnen door middel van mitigerende maatregelen, vergunning- en onderzoeksplichten worden beheerst. Voor fase 1 is daarmee geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen. Een formele mer-procedure is voor deze fase niet vereist.

Met inachtneming van maatregelen kunnen aanzienlijke milieueffecten worden uitgesloten voor wat betreft de onderhavige ontwerpwijziging voor fase 1 van Zuiderhage. Voor de totale ontwikkeling van het plan Zuiderhage kunnen aanzienlijke milieueffecten niet worden uitgesloten. Het is wenselijk de volledige mer-procedure pas te doorlopen ten tijde van de wijziging van het omgevingsplan voor fase 2 en fase 3 van Zuiderhage.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Toetsingskader

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn ook de effecten van het planvoornemen op verkeer en parkeren van belang. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat in de toekomst sprake zal zijn van een acceptabele verkeerssituatie en dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gegarandeerd voor de functies van de beoogde ontwikkeling.

6.3.2 Onderzoeksresultaten

Verkeerseffecten

De planontwikkeling Zuiderhage resulteert in extra verkeersstromen in Lelystad. Daarom is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor het planvoornemen. Dit rapport is toegevoegd aan bijlage 4.

Om de verkeerseffecten waar mogelijk kwantitatief en zo betrouwbaar mogelijk inzichtelijk te maken, is gebruik gemaakt van het statisch verkeersprognosemodel van Lelystad en omgeving "Stravela" (Strate-

gisch Verkeersmodel Lelystad - Almere), versie december 2024. In de modelomgeving zijn de verschillende fases (plan fase 1 en 2) voor de planontwikkeling Zuiderhage getoetst. Hiervoor is zowel gekeken naar het jaar 2030 en 2040. Met behulp van de modelresultaten zijn de wijzigingen in verkeersstromen voor gemotoriseerd verkeer (auto en vracht), openbaar vervoer en fiets bepaald. In deze analyse worden de verschillen voor gemotoriseerd verkeer inzichtelijk gemaakt aangezien dat de meeste impact heeft op de doorstroming.

Met behulp van de resultaten die verkregen zijn uit het model, is eerst een analyse gedaan van de referentiejaar (2030 en 2040), zonder de planontwikkeling Zuiderhage. Hiervoor zijn de I-C verhoudingen van de ochtend- en avondspits geanalyseerd. Hierbij is er voor planfase 1 gekeken naar 2030 en 2040.

Voor alle planfasevarianten is eerst het verschil op etmaal niveau geanalyseerd t.o.v. de referentievariant. Hierbij is gekeken naar zowel de verschilplot als naar de intensiteiten op wegdoorsnede van een aantal wegvakken. Daarnaast is er gekeken naar de I-C verhoudingen in de ochtend- en avondspits.

In planfase 1 resulteert dit voornamelijk in extra verkeer tussen de plan locatie Zuiderhage en het centrum van Lelystad, en op de ontsluitingswegen in het zuiden van Lelystad.

Door de extra verkeersdrukte ontstaat er op enkele wegvakken een knelpunt. Deze knelpunten zijn voornamelijk het resultaat van overbelaste kruispunten. Door deze kruispunten aan te passen wordt er verwacht dat de knelpunten verminderd, of zelfs volledig verdwenen zijn. In planfase 1 moeten de volgende kruispunten aangepast worden:

- Houtribweg – Zuigerplasdreef
- Middendreef – Larserdreef
- Markerwaarddijk – Houtribweg (alleen voor 2040)

Ondanks de aanpassingen van de kruispunten, blijft een aandachtspunt de I-C verhouding op de A6 ten zuiden van Lelystad. Ondanks de geplande verbreding die is meegenomen voor het planjaar 2040, blijft de I-C verhouding hier hoger dan 70.

Kruispuntenanalyse

Om beter te kunnen bepalen welke kruispunten overbelast raken door de plan fase varianten, of welke kruispunten al overbelast zijn in de referentievarianten, zijn voor de mogelijke knelpunten nadere kruispuntanalyses uitgevoerd. De kruispunt analyses zijn opgenomen in bijlage 5.

Als eerste stap zijn de kruispunten bepaald die volgens het verkeersmodel in 2030 of 2040 in de ochtendspits of avondspits een verzadigingsgraad hebben van 0,70 of meer. Hierbij zijn zowel de referentie- als de plan fase varianten, plan fase 1 en plan fase 2, in beeld gebracht.

Daarna is bepaald of deze kruispunten in de toekomst overbelast raken en wordt geadviseerd over aanpassingen om verkeersafwikkeling te verbeteren. Meerdere kruispunten zijn overbelast in de ochtend- en/of avondspits, zelfs zonder de ontwikkeling van Zuiderhage. Verkeersmodellen (Capacito, COCON, Rondeverkenner) tonen aan dat de huidige vormgeving vaak niet volstaat.

In de notitie met de kruispunt analyses staat aangegeven voor elk kruispunt wat de huidige situatie is en of er aanpassingen gemaakt moeten worden voor een bepaalde variant. Indien er aanpassingen vereist zijn, worden deze vermeld.

Parkeren

Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling is een gemiddelde parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen, dit komt neer op 22.306 parkeerplaatsen. Echter zal uitgegaan worden van de Nota Parkeernormen Lelystad 2023 of diens rechtsopvolger voor de exacte parkeernorm per deelgebied. Afhankelijk van de exacte invulling per deelgebied, bijvoorbeeld voornamelijk studieappartementen, kan de gemiddelde parkeernorm afwijken van de eerdergenoemde 1,7 parkeerplaatsen.

6.3.3 Conclusie

De verkeerseffecten van de ontwikkeling Zuiderhage zijn onderzocht met het verkeersmodel Stravela voor Lelystad en omgeving. Uit de analyse blijkt dat in planfase 1 extra verkeersdruk ontstaat tussen Zuiderhage en het centrum en op zuidelijke ontsluitingswegen. Dit leidt tot enkele knelpunten, vooral bij

kruispunten, waarvoor aanpassingen worden aanbevolen (Houtribweg–Zuigerplasdreef, Middendreef–Larsdreef en Markerwaarddijk–Houtribweg in 2040). Ondanks deze maatregelen blijft de I-C verhouding op de A6 een aandachtspunt. Voor parkeren wordt een afwijkende norm toegepast (1,7 plaatsen per woning), wat niet in het verkeersmodel is meegenomen. Geconcludeerd wordt dat met gerichte kruispuntaanpassingen de doorstroming grotendeels kan worden verbeterd.

6.4 Bedrijven en milieuzonering

6.4.1 Inleiding

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

Hieronder wordt inzicht gegeven in twee facetten van milieuzonering die voor de omgevingsplanwijziging Zuiderhage, fase 1, beoordeeld zijn, namelijk:

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

6.4.2 Methodiek

Aan de hand van de (oude) publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) is beoordeeld in hoeverre milieugevoelige activiteiten binnen de buurtschappen inpasbaar zijn, gelet op de aanwezigheid van milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving.

In de publicatie worden (bedrijfs-)activiteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

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

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

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

Tabel 4: Richtafstanden Milieucategorie.

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

6.4.3 Onderzoeksresultaten

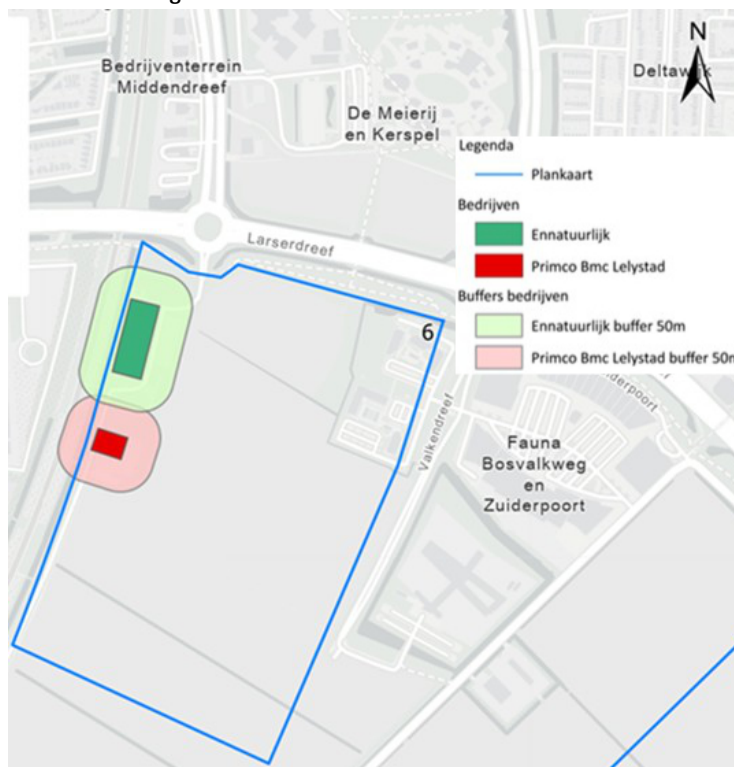
De toetsing voor bedrijven en milieuzonering is toegevoegd aan bijlage 6.

Zuiderhage, fase 1 bestaat uit de buurtschappen 6, 7 en 10a.

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

Er kan geconcludeerd worden dat vanwege de volgende bestemde dan wel feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten nabij het plangebied niet wordt voldaan aan de richtafstanden behorende bij een rustig woongebied:

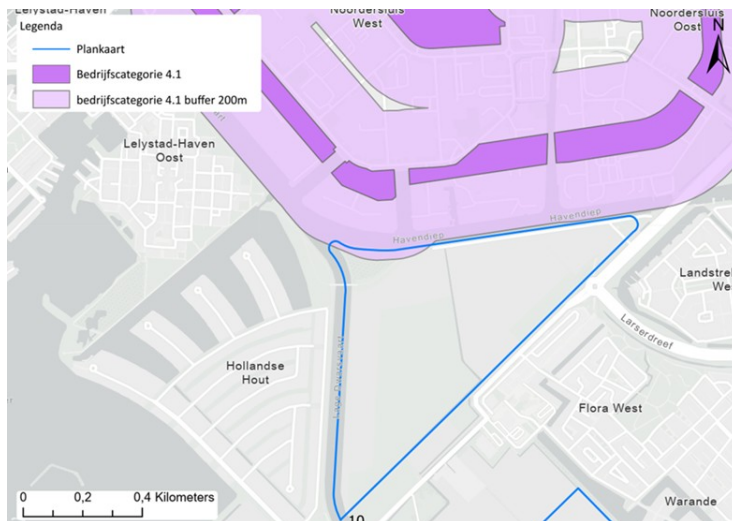
- Ennatuurlijk Energiecentrale Warande, aan de Larserdreef 310 en 308 te Lelystad. Deze energiecentrale ligt midden in buurtschap 6. Er dient rekening te worden gehouden met een richtafstand van 50 meter tot gemengd woongebied (buurtschap 6). Dit kan in de planregels worden gewaarborgd door middel van een algemene regel, al dan niet in combinatie met een mogelijkheid voor afwijking via een omgevingsplanactiviteit. Zie onderstaande figuur.



Figuur 6-1. Richtafstanden Ennatuurlijk en Primco Bmc bij buurtschap 6

- Primco Bmc Lelystad Biomassacentrale aan de Larsendreef 306 te Lelystad. Deze biomassacentrale ligt midden in buurtschap 6. Er dient rekening te worden gehouden met een richtafstand van 50 meter tot gemengd woongebied (buurtschap 6). Dit kan in de planregels worden gewaarborgd door middel van een algemene regel, al dan niet in combinatie met een mogelijkheid voor afwijking via een omgevingsplanactiviteit.

- De richtafstand van 200 meter die hoort bij de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" van bedrijventerrein Noordersluis gaat over buurtschap 10 heen (rustig woongebied), zie onderstaande figuur. De verwachting is echter niet dat binnen dit gebied gevoelige functies worden gesitueerd. In de planregels moeten woonfuncties binnen dat deel worden uitgesloten dan wel moet een vergunningplicht met nadere onderzoeksverplichting worden opgenomen.



Figuur 6-2. Richtafstand van 200 m bij bedrijfs categorie 4.1.

Voor buurtschap 6 is het belangrijk om alleen activiteiten toe te staan die mengbaar zijn met wonen. Het servicedocument bij de nieuwe VNG-handreiking (daarin opgenomen als Bijlage 5, Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur) geeft indicaties welke activiteiten passend zijn zoals: kleinschaligheid, activiteiten hoofdzakelijk in pandig en overdag, beperkte verkeersaantrekkende werking, beperkt laden en lossen overdag en niet geurhinderlijk.

Voor buurtschap 6 geldt dat beide bestaande energiebedrijven in dit plan worden overgenomen conform de geldende planologische en vergunde situatie. Voor wat betreft de afstand tot milieugevoelige functies (waaronder wonen) moet worden gewaarborgd dat deze functies voldoende afstand houden tot deze nutsbedrijven. In de planregels is voor buurtschap 7 en buurtschap 6 een onderzoekspllicht voor milieu opgenomen om voldoende afstand tussen milieugevoelige functies en deze nutsbedrijven te waarborgen.

Voor de andere buurtschappen (7 en 10a) geldt vooral dat reguliere bedrijfsactiviteiten moeten worden uitgesloten en dat redelijk afgebakend moet worden geregeld welke maatschappelijk/commerciële functies hier passend zijn en dus worden toegestaan. Dit is gedaan met toedelingsregels en begripsbepalingen. Daarnaast is voor horeca functies bepaald dat dit onzelfstandig en ondergeschikt moet zijn.

6.4.4 Conclusie

Vanwege enkele bedrijfsactiviteiten wordt niet voldaan aan de richtafstanden behorende bij een rustig woongebied. Er geldt een richtafstand van 50 meter voor deze biomassa-energiecentrales aan de Larserdreef voor classificatie gemengd gebied. Zekerheidshalve is in de planregels voor buurtschap 7 en buurtschap 6 een onderzoekspllicht voor milieu opgenomen. In artikel 3.23 is de vergunningplicht opgenomen vanwege de milieuzonering van de energievoorzieningen aan de Larserdreef 306, 308 en 310. Binnen deze zone uit dit artikel is het verboden te wonen zonder omgevingsvergunning.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wettelijk kader

Omgevingswet

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of de luchtkwaliteit gezond genoeg is dient in het kader hiervan beschouwd te worden. Het omgevingsplan

moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt in dat functies die niet met elkaar te verenigen zijn met regels verenigbaar worden. Voor luchtkwaliteit heeft het Rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Bkl biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een plan of project voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

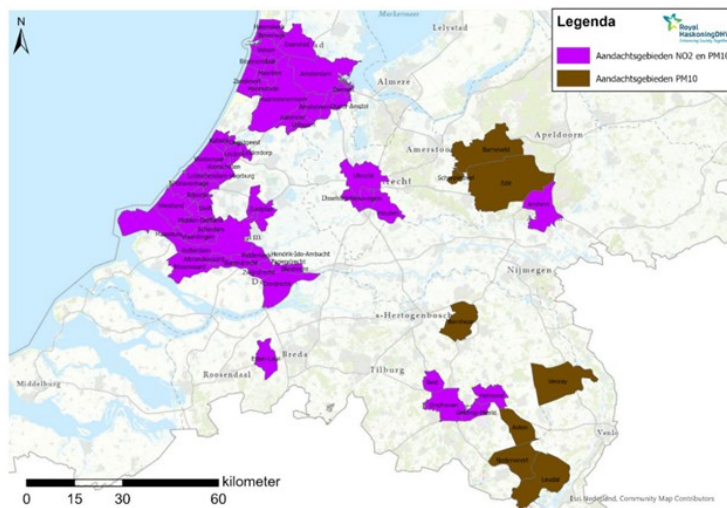
1. De projectlocatie bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied voor NO₂ of PM₁₀. De beoordeling van de luchtkwaliteit is beperkt tot deze aandachtsgebieden, omdat er buiten de aandachtsgebieden geen sprake is van een dreigende overschrijding van NO₂ en PM₁₀ (art. 5.51 Bkl);
2. Het plan of project leidt niet tot overschrijding van (rijks)omgevingswaarden zoals vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. Het plan of project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.53 en 5.54 Bkl).

Wanneer een plan voldoet aan één van bovenstaande grondslagen, kan het wat luchtkwaliteit betreft doorgang vinden.

6.5.2 Onderzoeksresultaten

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7 van deze toelichting. De bevindingen van het onderzoek worden hieronder beschreven.

De beoordeling van de luchtkwaliteit is sinds de invoering van de Omgevingswet beperkt tot de aandachtsgebieden voor NO₂ of PM₁₀, omdat er buiten de aandachtsgebieden geen sprake is van een dreigende overschrijding van NO₂ en PM₁₀. In onderstaande figuur zijn de aandachtsgebieden weergegeven.



Figuur 6-3. Aandachtsgebieden voor NO₂ of PM₁₀. Figuur 6-3. Aandachtsgebieden voor NO₂ of PM₁₀.

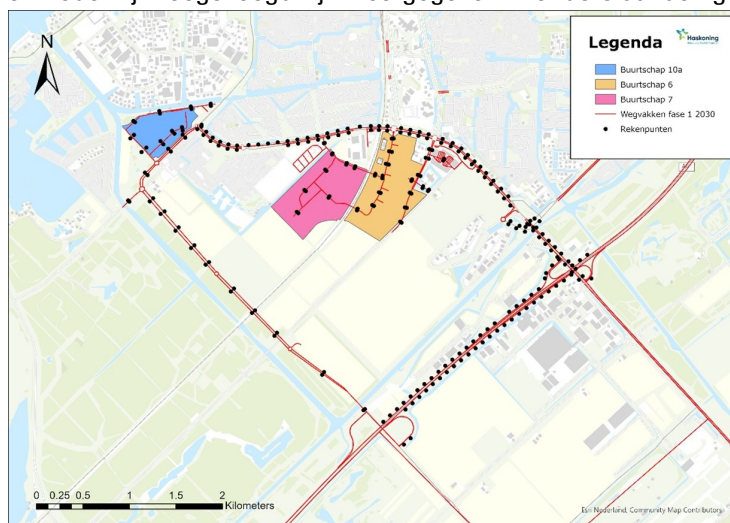
[1] Bron: "250624 shapes zuiderhage.zip" van Antea, ontvangen d.d. 24-06-2025.

De gemeente Lelystad ligt niet binnen een aandachtsgebied voor NO₂ of PM₁₀ (zie figuur 6-3). Daarmee voldoet het plan aan artikel 5.51 van het Bkl en is het formeel niet nodig om een luchtkwaliteitsberekening uit te voeren. Toch is er uit voorzorg een berekening gemaakt om te controleren of de luchtkwaliteit binnen de geldende omgevingswaarden blijft.

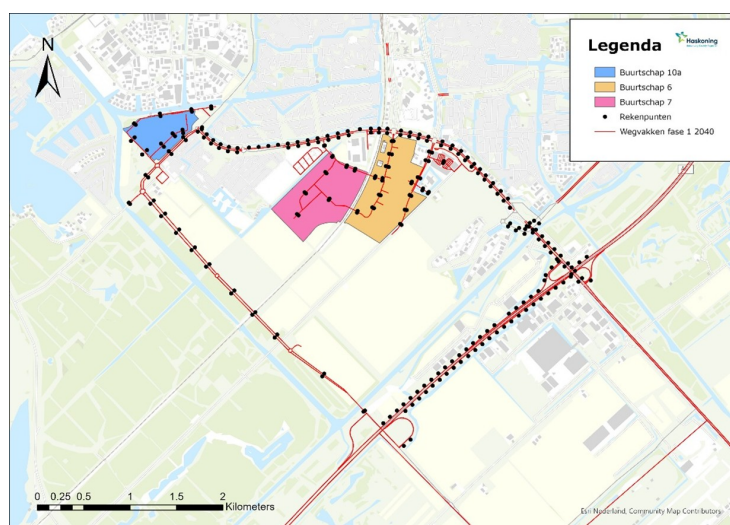
In oktober 2024 is de herziene richtlijn voor luchtkwaliteit voor de EU aangenomen met strengere grenswaarden van de jaargemiddelde NO₂-, PM₁₀- en PM_{2,5}-concentraties van respectievelijk 20, 20 en 10 µg/m³ vanaf 2030. De nieuwe regels gelden voor alle lidstaten van de Europese Unie maar zijn nog niet geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving en daarmee nog niet van kracht. Omdat de nationale

wetgeving eind 2026 overeen moet komen met de herziene richtlijn wordt ook gekeken of er wordt voldaan aan de nieuwe grenswaarden.

Om de luchtkwaliteit in de beoogde situatie in beeld te brengen zijn berekeningen uitgevoerd met de Rekentool van het “Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit” (CIMLK). De verkeersgegevens[1] die als basis voor het model gebruikt zijn, hebben als zichtjaar 2030 en 2040. In de Rekentool zijn verschillende rekenpunten en wegvakken opgenomen om de beoogde situatie in beeld te brengen. De rekenpunten en wegvakken die in het model zijn toegevoegd zijn weergegeven in onderstaande figuren (2030 en 2040).



Figuur 6-4. Rekenpunten en wegvakken voor fase 1 zichtjaar 2030.



Figuur 6-5. Rekenpunten en wegvakken voor fase 1 zichtjaar 2040.

De maximale concentraties die zijn berekend, zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Zichtjaar	Concentratie NO ₂ [µg/m ³]	Concentratie PM ₁₀ [µg/m ³]	Concentratie PM _{2,5} [µg/m ³]
Omgevingswaarde (tot 2030)	40	40	25
Nieuwe EU-richtlijn (vanaf 2030)	20	20	10
Beoogde situatie Plan 2030	18,8	13,5	6,4
Beoogde situatie Plan Fase 1 2040*	19,9	13,7	6,5

*Betreft de verkeersprognoses van ontwikkeling van fase 1 in zichtjaar 2040, echter resultaten bepaald met emissiefactoren 2030 Worst case scenario.

Tabel 5: Berekende maximale jaargemiddelde concentratie (NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}) op de wettelijke toetspunten.

Uit de resultaten van de modelberekeningen blijkt dat in beide situaties wordt voldaan aan de omgevingswaarden voor de NO₂-, PM₁₀- en PM_{2,5}-concentraties. Daarnaast voldoen de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving aan de nieuwe EU-richtlijn.

Verder vindt bij een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $32,5 \mu g/m^3$ en hoger een overschrijding van de dagnorm (24-uurgemiddelde) plaats. In geen van beide zichtjaren wordt een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van meer dan $32,5 \mu g/m^3$ berekend. Hiermee voldoet de concentratie PM_{10} ook aan de 24-uurgemiddelde.

6.5.3 Conclusie

De beoordeling van de luchtkwaliteit is sinds de invoering van de omgevingswet beperkt tot de aandachtsgebieden voor NO_2 of PM_{10} . Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied, waaruit volgt dat het plan voldoet aan artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en daarmee ook voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit.

Uit het CIMLK blijkt dat de huidige jaargemiddelde concentraties (zichtjaar 2023) in en rond het plangebied onder de rijksomgevingswaarden uit het Bkl liggen en dat de concentraties, onder invloed van dalende achtergrondconcentraties en emissiefactoren, in de toekomst (zichtjaren 2025 en 2030) verder zullen dalen. Op basis van verkeersgegevens uit het plan zijn luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd. De berekeningen tonen aan dat de concentraties NO_2 , PM_{10} , en $PM_{2,5}$, ook na uitvoering van het plan, onder de rijksomgevingswaarden liggen. De toename van de concentraties als gevolg van de ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de nieuwe EU-richtlijn voor NO_2 , PM_{10} , en $PM_{2,5}$ die vanaf 2030 van kracht worden. Op basis van deze gegevens is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

6.6 Geluidhinder

6.6.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Wettelijk kader - Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt eisen aan het geluid op nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

Dat zijn gebouwen met een woonfunctie (inclusief woonschepen en woonwagens), gezondheidszorgfunctie met bedgebed, onderwijsfunctie of bijeenkomstfunctie voor kinderdagverblijf met bedgebed (artikel 3.21 van het Bkl). In artikel 5.78r van het Bkl, is opgenomen dat een akoestisch onderzoek verplicht is wanneer een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Als het omgevingsplan een geluidgevoelig gebouw al toelaat (ook als die nog niet is gebouwd), hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Er moet dan wel rekening worden gehouden met regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor nieuwe gebouwen (hoofdstuk 4 van het Bbl) of het verbouwen van bestaande gebouwen (hoofdstuk 5 van het Bbl).

De berekeningen moeten worden uitgevoerd voor alle geluidbronsoorten waarvoor geldt dat het nieuwe geluidgevoelige gebouw zich binnen het geluidaandachtsgebied bevindt (artikel 5.78s van het Bkl). Geluidbronsoorten zijn rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, lokale spoorwegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen, welke allemaal een eigen geluidaandachtsgebied hebben. Het geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 van het Bkl).

Het geluid moet worden bepaald op de gevels van geluidgevoelige gebouwen, tenzij het gaat om een woonschip of woonwagen. Daarvoor moet de waarde van het geluid worden bepaald op de begrenzing van de locatie die is aangewezen voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen (artikel 3.23 van het Bkl). Het geluid moet worden bepaald op de volgende rekenhoogtes (artikel 3.2 van de Omgevingsgeling):

- Geluidgevoelige gebouwen en woonwagens: op tweederde van de hoogte van een bouwlaag.
- Woonschepen: op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld van de waterkant.

Als bij het opstellen van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nog niet precies bekend is waar de gevel van het geluidgevoelige gebouw gaat komen, mag het geluid ook worden bepaald op de locatie waar de gevel mag komen, zoals de rand van het bouwvlak (artikel 3.23 van het Bkl). Het geluid bij een nieuw geluidgevoelig gebouw mag in beginsel niet hoger zijn dan de wettelijke standaardwaarde (artikel 5.78t van het Bkl), zie onderstaande tabel.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
	40 L _{night}	45 L _{night}

Tabel 6: Standaardwaarde en grenswaarde voor het geluid bij nieuwe geluidgevoelige gebouwen

Het is mogelijk dat het geluid buiten het plangebied toeneemt, doordat het plan een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op nabijgelegen wegen. Dit wordt een 'indirect akoestisch effect' genoemd

(Bkl, artikel 5.78af). Hiervoor geldt dat het geluid van die wegen op bestaande geluidgevoelige gebouwen niet met meer dan 1,5 dB mag toenemen.

Onderzoeksresultaten

Er is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 8 van dit omgevingsplan. De bevindingen van het onderzoek worden hieronder beschreven.

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- In de drie deelgebieden Buitenwaard, Valkenstede en Overbeke wordt de wettelijke standaardwaarde voor zowel gemeentewegen en hoofdspoorwegen overschreden.
 - o De wettelijke grenswaarde van gemeente wegen wordt niet overschreden.
 - o De wettelijke grenswaarde van hoofdspoorwegen wordt tot circa 100 meter aan weerszijden van het spoor overschreden.
- Het is niet mogelijk om met geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen de overschrijding van de standaardwaarde en grenswaarde helemaal weg te nemen.
 - o De toepassing van een geluidreducerend wegdek op de Larserdreef is waarschijnlijk niet mogelijk vanwege de aanwezige rotondes ter hoogte van de deelgebieden Valkenstede en Overbeke. Voor het deelgebied Buitenwaard lijkt de toepassing van een geluidreducerend asfalt wel mogelijk op de Westerdreef. Afhankelijk van het type asfalt, kan daarmee een reductie van 2 à 4 dB worden bereikt. De overschrijding van de standaardwaarde kan daar niet geheel mee weggenomen worden.
 - o Verkeersmaatregelen zoals het verlagen van de wettelijke maximumsnelheid zijn waarschijnlijk niet mogelijk, vanwege de stroomfunctie van de Larserdreef en Westerdreef.
 - o Met geluidschermen of -wallen langs de gemeentelijke wegen kan het geluid vooral op de lagere bouwlagen goed worden gereduceerd. Dit kan een oplossing zijn voor deelgebied Buitenwaard, waar laagbouw wordt gerealiseerd. Als in het noordelijke deel van deelgebied Valkenstede laagbouw wordt gerealiseerd, kan de toepassing van een geluidwal worden overwogen. Bij hoogbouw wordt, zeker als de begane grond wordt gebruikt voor bergingen e.d., de toepassing van een geluidwal niet aanbevolen.
 - o Met geluidschermen langs het spoor wordt het geluid eveneens op de lagere bouwlagen het meest gereduceerd, maar is ook op de hogere bouwlagen nog een goed effect zichtbaar. Als voor geluidschermen wordt gekozen, dient bij de verdere planuitwerking nader onderzocht te worden waar de toepassing van geluidschermen mogelijk is. De mogelijke komst van station Lelystad-Zuid is daarbij een aandachtspunt.
- Aangezien de overschrijdingen van de standaardwaarde en grenswaarde niet volledig kunnen worden weggenomen met bron- en overdrachtsmaatregelen, wordt geadviseerd om voor stedenbouwkundige ontwerp oplossingen te kiezen waarin rekening wordt gehouden met geluid. Oplossingen waaraan gedacht kan worden zijn opgenomen in paragraaf 5.3 van het akoestisch onderzoek.

- Aangezien op dit moment nog niet bekend is waar woningen worden gerealiseerd, wat woningindelingen zullen zijn en voor welke gebouwvormen wordt gekozen, wordt geadviseerd om in het omgevingsplan een nadere onderzoeksplicht op te nemen. Daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden waar op het niveau van individuele woningen moet worden voldaan. Zo wordt geborgd dat het woon- en leefklimaat van individuele woningen is beschermd. Als basis voor deze voorwaarden kan worden uitgegaan van het geluidbeleid van de gemeente Lelystad, zie bijlage 3 van het akoestisch onderzoek.

Conclusie

In de drie deelgebieden Buitenwaard, Valkenstede en Overbeke wordt de wettelijke standaardwaarde voor zowel gemeentewegen en hoofdspoorwegen overschreden. In artikel 3.79 onder c is bij de algemene beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning bouwen opgenomen dat de geluidwaarden op de gevel van de geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige locaties aanvaardbaar moet zijn, waarbij het bevoegd gezag dit beoordeelt op basis van het geluidbeleid van de gemeente.

Daarnaast is in artikel 3.92 een vergunningplicht opgenomen voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen binnen de aanduiding 'vergunningplicht geluidgevoelig gebouw'. De beoordelingsregels voor deze vergunning zijn opgenomen in artikel 3.93. Op grond van dit artikel geldt een onderzoeksplicht waarbij aangetoond moet worden dat geluidgevoelige gebouwen inpasbaar zijn op die plek of dat de inpasbaarheid met eventueel te nemen maatregelen in voldoende mate is gewaarborgd.

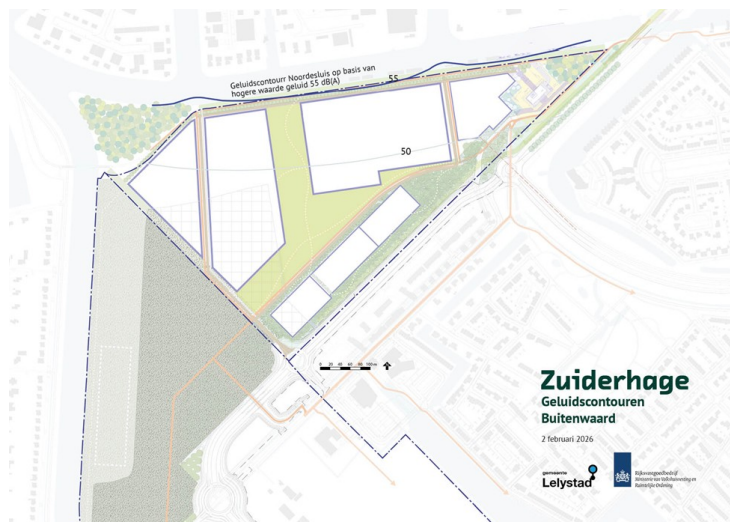
6.6.2 Industrielawaai

In paragraaf 6.4 is een inventarisatie gemaakt op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (2009)'. Hierbij is geconcludeerd dat vanwege enkele bedrijfsactiviteiten niet voldaan wordt aan de richtafstanden behorende bij een rustig woongebied. Deze afstanden zijn ook gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid. Daarom is in artikel 3.23 een vergunningplicht opgenomen vanwege de milieuzonering van de energievoorzieningen aan de Larserdreef 306, 308 en 310. Binnen de functie wonen Zuiderhage fase 1 is het verboden te wonen zonder omgevingsvergunning (uitgezonderd functie Buitenwaard).

Bouwveld 10A bevindt zich deels binnen de nieuwe zonegrens van industrieterrein Noordersluis. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar Industrielawaai. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 9. Uit dit onderzoek blijkt dat een hogere waarde besluit moet worden genomen. De memo in de bijlage onderbouwt het voorstel van de gemeente Lelystad om voor bouwveld 10A een hogere waarde van 55 dB(A) vast te stellen vanwege Industrielawaai van bedrijventerrein Noordersluis. Uit het geluidmodel blijkt dat circa 120 van de geplande 350 woningen een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ondervinden, maar onder de maximaal toelaatbare 55 dB(A) blijven.

Op onderstaande afbeelding zijn de geluidcontouren van 50 en 55 dB(A) zichtbaar. De geluidcontour van 55 dB(A) etmaalwaarde bevindt zich volledig buiten de grens van het aangegeven bouwveld.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn volgens het onderzoek niet realistisch of disproportioneel, onder meer door de hoogte van de nieuwbouw en de bedrijfsbelangen op het industrieterrein. Een geluidsluwe zijde is voor alle woningen mogelijk, waarmee het leefklimaat als acceptabel wordt beoordeeld. Het cumulatieve geluid wordt in latere planfasen verder uitgewerkt, maar het gezamenlijke geluid blijft maximaal 66 dB, gedomineerd door wegverkeer.



Figuur 6-6. Ligging geluidcontouren van 50 en 55 dB(A)

6.7 Omgevingsveiligheid

6.7.1 Wettelijk kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over het waarborgen van de veiligheid. Het doel van die instructieregels is dat rekening wordt gehouden met risico's van branden, rampen en crises. Ook moet rekening worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de zelfredzaamheid van personen en met mogelijkheden tot hulpverlening (zoals bereikbaarheid voor hulpdiensten). Deze risico's worden gevormd door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen - wegen en spoorwegen maar bijvoorbeeld ook buisleidingen. Daarnaast worden risico's gevormd door verschillende milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's – zoals het opslaan van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering van externe veiligheid gaat uit van twee sporen: het beschermen van individuen (plaatsgebonden risico of PR) en het beschermen van groepen (groepsrisico of GR). Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep mensen als deze, zowel beschermd als onbeschermd, op een plaats zich bevinden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor wat betreft het PR bevat het Bkl grens- en standaardwaarden, die ruimtelijk worden vertaald in afstanden van risicobronnen tot gebouwen en locaties. Deze PR-contour is een gegeven of berekende afstand vanaf de risicobron. Het Bkl stelt instructieregels voor het toelaten van milieubelastende activiteiten en zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties moet de grenswaarde uit het Bkl in acht worden genomen. Binnen de PR-contour zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet rekening gehouden worden met de standaardwaarde voor het PR die het Bkl stelt.

Groepsrisico – aandachtsgebieden

Naast het PR, wordt onder de Ow het GR ingevuld aan de hand van aandachtsgebieden. Bij risicovolle activiteiten (uit het Bal) wijst het Bkl deze aandachtsgebieden aan. Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die inzichtelijk maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen. Dat wil zeggen, waar zich bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Er is onderscheid gemaakt tussen de risico's van warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Er zijn dan ook drie categorieën aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;

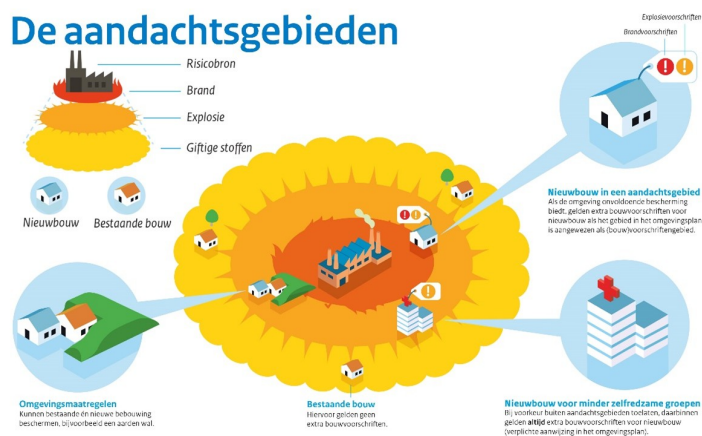
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

De aandachtsgebieden liggen rondom activiteiten met externe veiligheidsrisico's, en gelden zodra de activiteit wordt verricht. Een brandaandachtsgebied ligt het dichtst bij de risicobron, het gifwolkaandachtsgebied spreidt zich het verst uit. Afhankelijk van het soort activiteit kunnen één of meerdere aandachtsgebieden van toepassing zijn.

Binnen een aandachtsgebied moet rekening worden gehouden met het groepsrisico (5.15 Bkl). Aan de instructieregel wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten. Het Bkl biedt wel enige afwegingsruimte ('rekening houden met'), om binnen een aandachtsgebied deze gebouwen of locaties toe te laten. In dat geval moet dan gewaarborgd zijn dat maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt wordt. Voor legaal aanwezige activiteiten, gebouwen en locaties hebben de aandachtsgebieden geen gevolgen.

De gemeente kan voor (een deel van) brand- en explosieaandachtsgebieden in het omgevingsplan een voorschriftengebied aanwijzen (5.14 Bkl). Het is dus ook mogelijk om geen of een kleiner voorschriftengebied aan te wijzen. Als op een locatie zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten is het aanwijzen van een voorschriftengebied verplicht.

Binnen een voorschriftengebied gelden aanvullende bouwkundige eisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw. Deze aanvullende eisen staan in het Bbl (artikel 4.90 t/m 4.96), en hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een brand of explosie. De bouweisen zijn aanvullend op de generieke bouweisen uit het Bbl en de beschermende maatregelen die binnen het hele aandachtsgebied worden getroffen (5.15 Bkl). Voor bestaande gebouwen binnen een voorschriftengebied gelden de aanvullende bouweisen niet.



Figuur 6-7. Infographic aandachtsgebieden externe veiligheid

bron: Iplo

6.7.2 Onderzoeksresultaten

Er is een onderzoek Omgevingsveiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10 van dit omgevingsplan. De bevindingen van het onderzoek worden hieronder beschreven.

Het planvoornemen maakt binnen het plangebied beperkt kwetsbare-, kwetsbare- en zeer kwetsbare gebouwen mogelijk. Dit betekent dat het planvoornemen relevant is in het kader van omgevingsveiligheid. De omgevingsveiligheidsrisico's vanuit de omgeving op het planvoornemen moeten worden beschouwd.

Risicovolle activiteiten

Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk die genoemd worden in bijlage VII Bkl. De activiteiten die het planvoornemen mogelijk maakt vormen daarmee geen risico voor de omgeving van het planvoornemen in het kader van omgevingsveiligheid.

Op basis van de Atlas leefomgeving is onderzocht welke risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Onderstaande figuur geeft de ligging van de risicovolle activiteiten rondom het plangebied weer. Als de afstand tot het plangebied groter is dan het grootste aandachtsgebied én de PR10-6/jaar contour, dan vormt de risicovolle activiteit geen belemmering op het planvoornemen. Deze beoordeling is opgenomen in onderstaande tabel.



Figuur 6-8. Ligging risicovolle activiteiten ten opzichte van het planvoornemen.

NR	Activiteit	Wetgeving	PR10 ⁶ jaar contour [m]	Brandaandachtsgebied [m]	Explosieaandachtsgebied [m]	Gifwolkaandachtsgebied [m]	Bron	Afstand tot het plangebied [m]	Relevant?
1.	Opslagtank (propanen) (Tijdelijke school Warande)	Bijlage VII, A7 Bkl	25/50	60	160	Niet van toepassing	Register externe veiligheid	230	Nee
2.	Seveso inrichting (Technoplaten Lelystad B.V.)	Bijlage VII, E8 Bkl	[-]	[-]	[-]	70	Register externe veiligheid	175	Nee
3.	Opslagtank (propanen) (Noodketelhuis Warande)	Bijlage VII, A7 Bkl	20/25	30	60	Niet van toepassing	Register externe veiligheid	30	Ja
4.	Basisnet route (spoorlijn Weesp - Hattem)	Bijlage VII, C Bkl	1-10 ¹	30	200	300 ²	Register extern veiligheid	35	Ja

Tabel 7: Beoordeling risicovolle activiteiten.

¹ De PR10⁶ per jaar contour varieert ten hoogte van het plangebied tussen de 1 en 10 meter.

² Vanuit bijlage VII Bkl, onder C, is geen gifwolkaandachtsgebied vastgesteld. Op het moment van schrijven is de verwachting dat deze afstand bij een volgende herziening van het Bkl wordt vastgesteld op 300 meter voor basisnetroutes.

³ Het planvoornemen bestaat uit meerdere buurtschappen die zich op verschillende locaties bevinden. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de afstand tussen de risicobron en dichtstbijzijnde buurtschap.

NB: voor risicovolle activiteit 1 geldt dat dit een energieopslagsysteem betreft voor de nabijgelegen school. Dit betreft geen propaantank. Voor risicovolle activiteit 3 geldt dat deze opslagtank niet meer aanwezig is. Omdat deze tank wel in het Register externe veiligheid is opgenomen is de tank wel verder beschouwd.

Basisnet Spoor (Route 40, Weesp – Hattem)

Op 35 meter ten zuiden van buurtschap 6 en 7 ligt een spoorlijn. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoeren van gevaarlijke stoffen per spoor wordt geregeld onder het basisnet en valt onder bijlage VII, C Bkl. De activiteit heeft ter hoogte van het planvoornemen een PR10-6 per jaar contour van 1 meter. Dat betekent dat de PR10-6 per jaar contour op de spoorbundel ligt. Vanuit bijlage VII, C zijn er vaste afstanden voor de aandachtsgebieden opgenomen. De aandachtsgebieden liggen (gedeeltelijk) over het plangebied. De spoorlijn heeft een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter (zie Tabel 7)

Opslagtank propaan (Noodketelhuis Warande)

Op 30 meter ten noorden van het plangebied ligt volgens de Atlas leefomgeving een propaantank van maximaal 5 m³. Het opslaan van propaan valt onder bijlage VII, A7, Bkl. Uitgaande van meer dan 5 bevoorradings per jaar heeft de activiteit een PR10-6/jaar contour van 20 meter voor (beperkt) kwetsbare gebouwen/locaties en van 25 meter voor zeer kwetsbare gebouwen. De PR10-6 per jaar contour valt niet over het plangebied. Vanuit bijlage VII, A7 zijn er vaste afstanden voor de aandachtsgebieden opgenomen (30 en 60 meter). Het explosieaandachtsgebied ligt (gedeeltelijk) over het plangebied. Dit is weergegeven in bovenstaande tabel en afbeelding. Vanuit recente luchtfoto's blijkt echter dat de propaantank niet meer aanwezig is. Dit dient echter gecontroleerd te worden. Aanbeveling is om de tank in ieder geval te verwijderen/te verplaatsen wanneer de ontwikkeling wordt gerealiseerd zodat er geen aandachtsgebieden over het planvoornemen vallen.

Toetsing aan de criteria

Het planvoornemen is getoetst aan de criteria voor plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Plaatsgebonden risico (PR)

- Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk die risico's met zich meebrengen in het kader van omgevingsveiligheid. Er ontstaan geen nieuwe PR10-6 per jaar contouren.
- De spoorlijn (Weesp-Hatterij) die door het plangebied loopt heeft een PR10-6 per jaar contour. Deze valt over het plangebied maar niet over locaties waar nieuwe bebouwing komt. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het planvoornemen.

Aandachtsgebieden

- De activiteiten die het planvoornemen mogelijk maakt vallen niet onder bijlage VII van het Bkl. Dit betekent dat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten mogelijk maakt. Er ontstaan geen nieuwe aandachtsgebieden.
- Conform artikel 5.15 Bkl is het groepsrisico binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van de spoorlijn beschouwd. Bebouwing komt op voldoende afstand van de spoorlijn. Daarnaast wordt in het stedenbouwkundigplan rekening gehouden met de positionering van gebouwen ten opzichte van de spoorlijn. Gebouwen met de hoogste dichtheid worden relatief het verst van de spoorlijn af gepositioneerd. Bedrijven en sportvoorzieningen worden dicht bij de spoorlijn gerealiseerd. In afstemming met de veiligheidsregio is hiermee het groepsrisico voldoende verantwoord.

Voorschriftengebieden

- De spoorlijn heeft van rechtswege een brandvoorschriftengebied, waarmee de maatregelen vanuit het Bbl van toepassing zijn. Het planvoornemen maakt echter geen bebouwing mogelijk binnen het brandaandachtsgebied.
- Het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van de spoorlijn. In afstemming met de veiligheidsregio heeft de gemeente besloten geen explosievoorschriftengebied aan te wijzen in het omgevingsplan. Bebouwing kan op voldoende afstand worden gerealiseerd en zeer kwetsbare gebouwen worden uitgesloten binnen het explosieaandachtsgebied.

6.7.3 Conclusie

Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.8 Bodemkwaliteit

6.8.1 Wettelijk kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.5) geeft instructieregels over het toelaten van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Het Bkl bepaalt dat het omgevingsplan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet bevatten. Daarnaast bepaalt het Bkl dat er geen bodemgevoelige gebouwen (op bodemgevoelige locaties) toe worden gelaten waar de kwaliteit van de bodem ongeschikt is. In het omgevingsplan kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit

van bodemgevoelige locaties bevatten. Bij het vaststellen van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, die op zijn genomen in bijlage IIA bij het Bal. Door het overnemen van deze interventiewaarden wordt in ieder geval voorzien in een aanvaardbare situatie.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn rechtstreeks werkende rijksregels gesteld over bodemhandelingen. Het gaat onder meer om graven in de bodem en het toepassen van grond of baggerspecie. Voor deze activiteiten bevat het Bal rechtstreeks geldende rijksregels (hoofdstuk 4 van het Bal). De gemeente kan afwijken van deze regels door maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. Buiten het omgevingsplan kunnen maatwerkvoorschriften gesteld worden op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit heeft dan het karakter van een beschikking.

Omgevingsverordening provincie Flevoland

Onder de Omgevingswet bestaat er niet langer een saneringsplicht bij het graven in verontreinigende bodem en gelden hier niet langer de emissiegrenswaarden voor het lozen van afvalwater bij sanering. De Omgevingsverordening provincie Flevoland bevat regels die bepalen dat voor grondwater dat vrijkomt bij het graven in verontreinigde bodem dezelfde emissiegrenswaarden van toepassing zijn als voor grondwater dat vrijkomt bij saneringen. Als emissiegrenswaarde wordt daarbij, overeenkomstig artikel 22.139 van de bruidsschat van het omgevingsplan, verwezen naar de toetsingswaarden voor te infiltreren water zoals opgenomen in bijlage XIX van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze toetsingswaarden geven het niveau aan waarboven sprake kan zijn van een risico op verontreiniging van het grondwater.

6.8.2 Onderzoeksresultaten

6.8.2.1 Historisch bodemonderzoek

Om de algemene (water)bodemkwaliteit en bekende (water)bodemverontreinigingen in beeld te brengen is in opdracht van gemeente Lelystad door Greenhouse Advies BV een historisch (water)bodemonderzoek conform NEN 5725 (landbodem) en NEN 5717 (waterbodem) (strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek) uitgevoerd. Voor het vooronderzoek (water)bodem zijn de bodemarchieven en informatiesystemen van de gemeente Lelystad, omgevingsdienst, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat geraadpleegd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 11 van dit omgevingsplan.

Bodemkwaliteit

Op de interactieve website grondstromenbeleid werkgebied OFGV zijn alle bodemkwaliteitskaarten weergegeven. Het onderzoeksgebied valt in bodemfunctie Wonen. Ter plaatse van de wegen/de spoorlijn en het oosten valt een klein gedeelte in klasse Industrie (zie onderstaande figuur). Op zowel de ontgravings- als de toepassingskaart is zowel de boven- als de ondergrond geclassificeerd als Landbouw/Natuur (AW2000) met uitzondering van een aantal wegen en de spoorweg.



Figuur 6-9. Bodemfunctieklassenkaart onderzoeksgebied

bron: Greenhouse Advies BV, historisch (water)bodemonderzoek



Figuur 6-10. Toepassingskaart bovengrond gebiedsspecifiek

bron: Greenhouse Advies BV, historisch (water)bodemonderzoek

Uitgevoerde bodemonderzoeken binnen/direct grenzend aan het onderzoeksgebied tonen aan dat er over het algemeen in de grond lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en PAK is aangetroffen.

Waterbodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn vele watergangen aanwezig. De aanwezige watergangen vallen in watertype Overig water, lintvormig conform NEN 5720. Deze watergangen zijn niet van natuurlijke oorsprong, maar zijn gecreëerd. Naar de waterbodem van de watergangen binnen het onderzoeksgebied zijn, voor zover bekend, niet eerder onderzoeken uitgevoerd. Buiten het onderzoeksgebied ter plaatse van Buizerdtocht/Havendiep/Hollandse Hout zijn waterbodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzochte waterbodem valt in klasse 0 tot 2.

In één van de rapporten wordt door de gemeente Lelystad aangegeven dat er van nature sterk verhoogde arseengehalten in het grondwater aanwezig kunnen zijn. Er wordt, ook omdat geen andere bron van verontreiniging aanwezig is, vanuit gegaan dat dit een van nature verhoogd gehalte is dat geen aanleiding vormt voor nader onderzoek of sanerende maatregelen.

6.8.2.2 Verkennend (water)bodemonderzoek

Voor deelgebied 10, 7 en 6 zijn verkennende (water)bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten zijn toegevoegd aan bijlagen 12, 13 en 14. Hieronder worden de resultaten per deelgebied gegeven.

Deelgebied 10a

Verkennend bodemonderzoek

Met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, geconcludeerd dat ter plaatse van locatie A17-1 (akker), A18 (akker), W04-1b (wegbermen Woonhavenpad) in de grond en in het grondwater, ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De interventiewaarde of signaleringsparameter wordt door geen van de geanalyseerde parameters overschreden.

Verkennend waterbodemonderzoek

Met betrekking tot de waterbodem ter plaatse van twee watergangen (S49-1 en S50) wordt geconcludeerd dat ter plaatse van beide watergangen in de waterbodems een sliblaag is aangetroffen (baggerspecie). In de baggerspeciemonsters zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond. Voor het toepassen van de baggerspecie gelden geen belemmeringen.

Aanbeveling

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend (water)bodemonderzoek. Ter plaatse van twee boringen ter plaatse van locatie W04-1b, zijn in de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) zintuiglijk sporen puin aangetroffen. Conform NEN 5725 worden bijmengingen met puin als asbestverdacht bevonden. Op het maaiveld en in de grond is zintuiglijk geen asbesthoudend (plaat)materiaal aangetroffen. Formeel wordt verkennend asbest in grondonderzoek conform NEN 5707 aanbevolen. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Deelgebied 7

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzochte deelgebieden A14, A15, G07, F11B, F13-1 en het droogliggende gebied ter plaatse van S37 in de grond ten hoogste lichte verontreiniging zijn aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden.

In het grondwater ter plaatse van deelgebied A15 (akker), peilbuis BS7-A15-181, is de parameter koper verhoogd aangetoond, de concentratie overschrijdt de signaleringsparameter. Onbekend is wat de bron of oorzaak is van de verontreiniging met koper in het grondwater.

Verkennd waterbodemonderzoek

In alle onderzochte watergangen is slib (baggerspecie) aangetroffen. In de baggerspeciemonsters zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond.

Aanbeveling

Voor de verontreiniging met koper in het grondwater ter plaatse van deelgebied A15, peilbuis BS7-A15-181, wordt formeel aanvullend onderzoek aanbevolen (herbemonstering en analyse op het gehalte aan koper). Echter, de desbetreffende peilbuis is niet meer aanwezig. De afwezigheid van de peilbuis in combinatie met het feit dat de grond rond de grondwaterstand (mengmonster M19, traject 0,7 – 1,5 m-mv) niet is verontreinigd met koper, heeft de gemeente Lelystad middels e-mail-contact op 14 april 2025 aangegeven het herplaatsen en herbemonsteren van het grondwater niet noodzakelijk te achten.

De overige onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend

(water)bodemonderzoek.

Deelgebied 6

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van deelgebied F12 in een grondmonster een verhoogd gehalte aan lood is aangetoond tot boven de index van 0,5. Echter de interventiewaarde wordt niet overschreden. In de overige onderzochte deelgebieden zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater ter plaatse van de onderzochte deelgebieden A10-1, A11, G05 en G11 is ten hoogste licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De signaleringsparameters worden niet overschreden.

Ter plaatse van de gedempte watergang F12 is analytisch geen asbest boven de detectiegrens aangetoond (<0,3 mg/kg.ds). Ter plaatse van de landbouwweg F06-1 is het menggranulaat indicatief toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof en/of IBC-bouwstof. Analytisch is asbest niet boven de detectiegrens aangetoond (<0,3 mg/kg.ds).

Verkennd waterbodemonderzoek

In de onderzochte watergangen is slib (baggerspecie) aangetroffen. In de baggerspeciemonsters zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond. De baggerspecie valt ten minste in klasse industrie. Op basis van PFAS voldoet de baggerspecie aan klasse Landbouw/natuur.

Aanbeveling

Ter plaatse van F12 in grondmonster BS61-F12-M01 is een verhoogd gehalte aan lood in de grond aangetoond. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet. Echter, is het gemeten gehalte hoger dan de index van 0,5. Mogelijk hangt de verontreiniging samen met de bodemvreemde bijmengingen. Conform NEN 5725 worden de aangetroffen bijmengingen in de grond met slib, baksteen en/of beton niet als asbestverdacht bevonden. In de bovengrond ter plaatse van F12 en F06-1 is analytisch geen asbest aangetoond in de fijne fractie. Derhalve wordt een verkennend asbest in grondonderzoek conform NEN 5707 niet nodig geacht.

6.8.3 Conclusie

Op basis van de verkennende (water)bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend (water)bodemonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.9 Watersysteem- Weging van het waterbelang

6.9.1 Inleiding

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, waterkwaliteit 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.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is op 17 juli 2025 een digitaal Wateradvies uitgevoerd. Op basis hiervan 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.

Waterschap Zuiderzeeland is actief betrokken bij de ontwikkeling van het Natuur- en Landschapspark Zuiderhage en heeft meerdere malen deelgenomen aan de gezamenlijke werksessies. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de aspecten waterkwaliteit, waterkwaliteit en de samenhang met ecologische en landschappelijke doelen integraal beschouwd. De inbreng van het waterschap is meegenomen in de voorlopige planuitwerking en wordt nader gedetailleerd in het schetsontwerp van het Natuur- & Landschapspark Zuiderhage dat naar verwachting in het voorjaar van 2026 gereed is. Dit schetsontwerp vormt de inhoudelijke basis voor het waterhuishoudingsplan dat wordt opgesteld voor fase 1 van de wijkontwikkeling Zuiderhage, waarin de gezamenlijke uitgangspunten en maatregelen voor een duurzaam en robuust watersysteem verder worden uitgewerkt.

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

6.9.2 Wettelijk kader

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

Watervisie en Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland

De Watervisie verbindt waterthema's en maatschappelijke opgaven. 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. 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 zorgen dat er ook in de toekomst voldoende water is bij langdurige droogte én voldoende bescherming bij hoogwater.

Water en bodem sturend

In november 2022 is de kamerbrief "Water en Bodem Sturend" (WBS) gepubliceerd waarin structurerende keuzes staan over een betaamde uitvoering hiervan. In deze kamerbrief worden de uitgangspunten beschreven voor het invulling geven aan het principe "Water en Bodem Sturend". Deze uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2022):

- **Niet afwentelen:** Er mag geen afwenteling plaatsvinden op toekomstige generaties, andere gebieden of naar publieke partijen. Piekbuien moeten binnen het plangebied opgevangen worden, zodat de druk niet op omliggende gebieden wordt gelegd. Toekomstige generaties mogen niet leiden tot beperkingen, schade, of kosten voor volgende generaties, bijvoorbeeld als resultaat van bodemdaling of gebrekkige afwatering. Waterberging moet op eigen terrein verplicht worden.
- **Meer rekening houden met extremen:** Worst-case scenario's zijn door het veranderende klimaat veel vanzelfsprekender geworden en maken het noodzakelijk ons daar nog beter op voor te bereiden en mee te nemen in ontwikkelprocessen (klimaatadaptatie).
- **In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem:** Het uitgangspunt is de trits: vasthouden-bergen-afvoeren.
- **Meerlaagsveiligheid:** Preventie, schade beperken door ruimtelijke inrichting en crisesbeheersing wordt op hoofdwatersysteem maar ook op het regionaal watersysteem toegepast. Hierbij dient rekening te worden gehouden met vitale en kwetsbare infrastructuur.
- **Minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen:** De bodem minder afdekken, niet onnodig afgraven (en grond elders dumpen) en niet verontreinigen. Men werkt met een voorkeursvolgorde: beperkt afgraven – hergebruik grond lokaal – hergebruik binnen gebied.
- **Integrale aanpak in de leefomgeving:** Doelen voor klimaatadaptatie, waterkwaliteit en bodem worden niet los gezien van verstedelijking, woningbouw, landbouw, natuur en energievoorziening. Een integrale aanpak met alle opgaven in de fysieke leefomgeving is noodzakelijk, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.
- **'Comply or explain':** 'pas toe of leg uit'. Benadrukt wordt dat voor bepaalde doelen onontkoombare en juridisch afdwingbare maatregelen nodig zijn.

6.9.3 Uitwerking beleidsthema's

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.

Voldoende water

Wateroverlast

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 verharden 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.

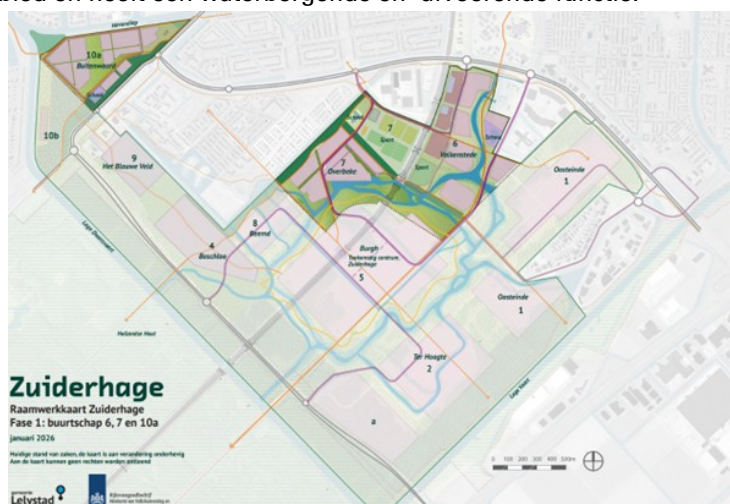
Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe. Deze toename is groter of gelijk aan 750 m² en compensatie is noodzakelijk.

Compensatie toename verharding

Het plangebied is gelegen in meerdere peilgebieden waarvoor 5% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Deze bergingsnorm geldt op grond van de Beleidsregel Compensatie toename verharding en versnelde afvoer (2013). Bij de hantering van deze bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak open water op streefpeil. Anticiperend op toekomstige beleidsregels wordt uitgegaan van een bergingsnorm van 10,2 m³ per 100 m² verhardingstoename. Vertaald naar een percentage van de netto toename aan verharding is dit circa 10%, afhankelijk van de maximaal mogelijke peilstijging.

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen worden bij voorkeur in het eigen plangebied gevonden. Als dit niet mogelijk is, wordt dichtbij het projectgebied compensatie gezocht. Dit moet binnen hetzelfde peilgebied zijn of eventueel benedenstrooms. De compensatie wordt vóór aanleg van de verharding gerealiseerd. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen.

In de huidige situatie is de planlocatie agrarisch gebied en is dus volledig onverhard. Het gebied wordt ontwikkeld als een gemengd gebied: werken, leren en wonen worden gecombineerd. Meanderend door Zuiderhage loopt in de plansituatie een waterpartij. Deze is onmisbaar als onderdeel van de groenblauwe structuur in het gebied en heeft een waterbergende en -afvoerende functie.



Figuur 6-11. Raamwerkkaart Zuiderhage fase 1: de buurtschappen Valkenstede (6), Overbeke (7) en Buitenwaard (10a).

Voor het ontwerp van het beoogde watersysteem zijn er twee varianten in beeld:

- Variant 1: Aansluiten van het gebied op het bestaande peil van de Lage Vaart zodat extreme neerslag-situaties in het hoofdwatersysteem van de polder kunnen worden opgevangen;
- Variant 2: Een flexibel peil in het te ontwikkelen gebied waarbij overtollige neerslag zo lang mogelijk wordt vastgehouden in het gebied en de sponswerking van het gebied wordt hersteld.

Deze varianten dienen zorgvuldig in overleg met betrokken partijen worden afgewogen om te borgen dat het te kiezen systeem de ecologische en hydrologische doelen optimaal ondersteunt.

Vanuit de wensen en eisen vanuit natuur en ecologie bestaat er een voorkeur voor variant 2, omdat daarmee voldaan wordt aan de wens een watersysteem te ontwikkelen dat meer aansluit bij de wensen en eisen vanuit natuur. Daarnaast voldoet deze variant het meest aan het ontwikkelen van een klimaatbestendig waterrobuust systeem en geeft invulling aan de principes water en bodem sturend. Afwatering wordt hierbij aangepast naar het lang bergen van water om ruimte te creëren in het plangebied voor de opvang van pieken en bufferen van water voor droge periodes. De sponswerking van het gebied wordt verbeterd naar de natuurlijke peildynamiek met een flexibel waterpeil om te anticiperen op extreme neerslag en droogte. Het gemiddelde oppervlaktewaterpeil wordt hierbij verhoogd met als doel om het grondwaterpeil te verhogen.

Voorlopig ligt het in de verwachting dat een combinatie van de varianten wordt gerealiseerd. Variant 1 wordt daarbij van toepassing in het gebied nabij de Lage Dwarsvaart en variant 2 wordt toegepast in de rest van het plangebied waaronder ook buurtschap 6 en 7. In het op te stellen waterhuishoudingsplan wordt een definitieve keuze gemaakt.

De keuze van het watersysteem bepaalt mede de wijze van bouw- en woonrijp maken van het gebied. Dit houdt verband met de vereiste drooglegging / ontwatering en zettingseis die aan de wijze van het bouw- en woonrijp maken wordt gesteld. Naar verwachting is ophoging nodig om de vereiste drooglegging / ontwateringsdiepte te realiseren. Ook dienen waardevolle delen van het bodem- en watersysteem behouden te blijven en moeten waardevolle archeologische resten behouden worden. Daarnaast wordt gestreefd naar een vitale bodem en een lokaal gebalanceerde ophoging.

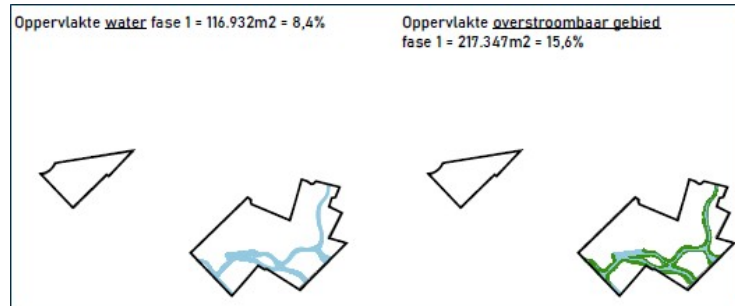
Bij eventueel vergraven / verdiepen van watergangen dient rekening te worden gehouden met mogelijk opbarstgevaar van de bodem.

Voor geheel Zuiderhage is circa 35 van de 560 hectare gereserveerd voor waterberging (zie Figuur 6-13: Integrale kaart Zuiderhage met voorlopige ligging waterpartij).

Hiermee wordt voldaan aan de huidige beleidseis dat de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Voor de uitwerking van dit plan is de toekomstige eis van **10,2 m3 per 100 m2 verhard oppervlak leidend**. Vertaald naar een percentage van de netto toename aan verharding is dit circa 10%, afhankelijk van de maximaal toelaatbare peilstijging. Uitgaande van 50% verharding lijkt 35 hectare open water voldoende (50% van 560 ha is 280 ha verharding, 10% hiervan is 28 ha open water). Bij de verdere uitwerking moet duidelijk worden wat de totale bergingscapaciteit van het open water en eventuele aanvullende bergende voorzieningen is en wat de toename aan verhard oppervlak is. Met deze informatie wordt duidelijk of wordt voldaan aan de waterbergingseis van 10,2 m3 per 100 m2 of dat extra ruimte voor voldoende waterberging nodig is.

Het is noodzakelijk om de waterberging voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied te realiseren, zodat er ook in de tijdelijke situatie voldoende waterberging is. In buurtschap 10a kan vanwege de grondslag geen open water aangelegd worden, waardoor niet alle waterberging binnen dat gebied gerealiseerd kan worden. Gemeente en waterschap zijn in overleg waar en wanneer deze compensatie plaats zal vinden. Dit wordt vastgelegd in het uit te werken waterhuishoudingsplan dat onderdeel uit zal maken van de benodigde omgevingsvergunning van het waterschap.

In onderstaande figuur is op basis van de huidige raamwerkkaart aangegeven hoeveel ruimte er in fase 1 is gereserveerd voor open water en voor overstroombaar gebied. Ervan uitgaande dat 50% van het bruto plangebied verhard wordt dan zou daarvan 10% gereserveerd moeten worden voor waterberging: dat betekent 5% van het bruto plangebied. De in de raamwerkkaart gereserveerde 8,4% aan open water zou dus ruim voldoende moeten zijn om aan de waterbergingseis van 10,2 m3 per 100 m2 verharding te kunnen voldoen.



Figuur 6-12. Oppervlaktewater is fase 1.

Voor de vervolgitwerking wordt een **waterhuishoudingsplan** opgesteld waarin de beoogde waterhuishouding wordt uitgewerkt. Dit betekent o.a. het bepalen van de benodigde waterhuishoudingsinfrastructuur en kunstwerken, afmetingen van de waterlopen en type riolering.

Goed functionerend watersysteem

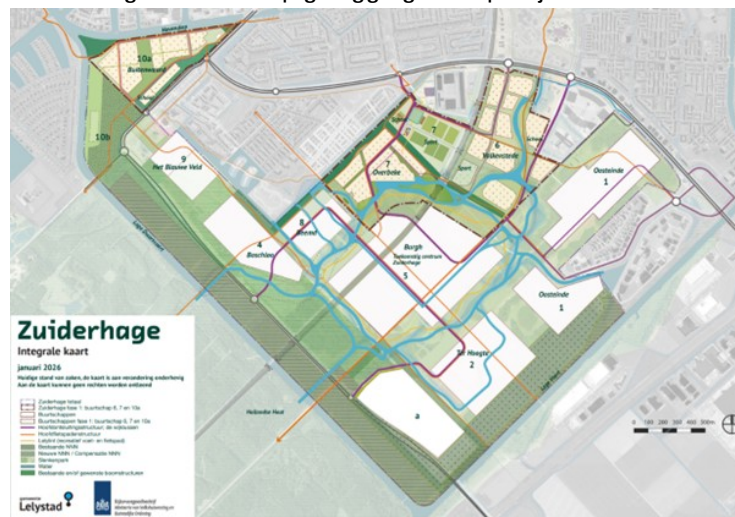
Streefbeeld: Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk)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

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. Er wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aantal duikers en/of andere kunstwerken en zonder doodlopende einden.

De waterpartij die dient als waterberging voor heel Zuiderhage zal circa 35 hectare groot zijn, zie Figuur 6-13: Integrale kaart Zuiderhage met voorlopige ligging waterpartij.



Figuur 6-13: Integrale kaart Zuiderhage met voorlopige ligging waterpartij.

Het **waterpeil** is nog onderdeel van gesprek tussen gemeente en waterschap. Dit is afhankelijk van onder andere de maaiveldhoogte, bodemgesteldheid, kwel en afhankelijkheid van externe aanvoer. De inrichtingseisen en uitgangspunten voor de waterberging moeten nog in afstemming met het waterschap worden geconcretiseerd en vastgelegd in het op te stellen waterhuishoudingsplan.

De uitwerking van de profielen van de watergangen zal in een latere fase plaatsvinden. Een tweetal uitgangspunten voor deze uitwerking vanuit ecologie zijn 1) de aanleg van niet-bevaarbare delen met een flauw onderwatertalud en 2) de aanleg van diepere delen (1,2 – 1,5 m).

Als sprake is van uiteindelijke overname van het beheer en onderhoud van nieuw (stedelijk) water, is het nodig dat het waterschap betrokken wordt bij de uitwerking van een definitief ontwerp van het watersysteem. Dit definitieve ontwerp moet goedgekeurd worden door het waterschap om overname mogelijk te maken.

Schoon water

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 'schoonhouden, 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 in de nabijheid van 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.

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 uitlogbare 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 uitlozende (bouw)materialen (bijvoorbeeld zinken of koperen daken) kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.

De hemelwaterstructuur zal volgens de hierboven genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden in een later stadium ontworpen worden in overleg met het waterschap.

Goede structuurdiversiteit

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

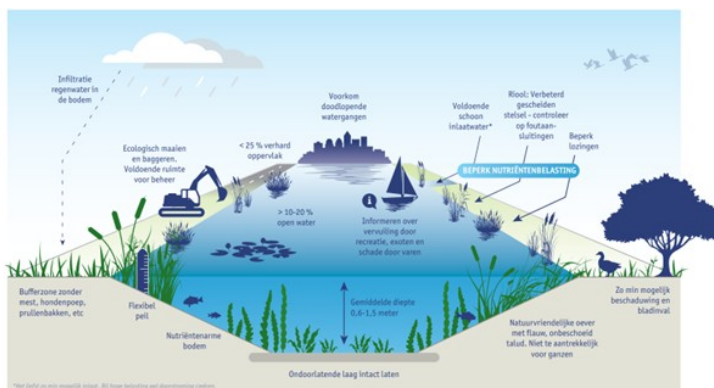
Bij de inrichting van een nieuw watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Oevers worden bij voorkeur duurzaam en indien passend bij de functie natuurvriendelijk ingericht. Bij de dimensionering van het watersysteem wordt rekening gehouden met de te verwachten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

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.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met invloed op waterkwaliteit. Hiervoor worden de algemene inrichtingsvoorwaarden van STOWA (zie Figuur 6-14) en de Ecologische Sleutelfactoren (ESF's) van STOWA als uitgangspunten gebruikt. Aanvullend is het uitgangspunt dat er voldoende ruimte is tussen water en bomen (minimaal 20 meter) om beschaduwing en bladval te beperken en wordt er rekening gehouden met vismigratie bij inrichting met stuw.

Vanuit ecologisch oogpunt wordt bij voorkeur niet-bevaarbare delen met een flauw onderwatertalud aangelegd waar onderwaterplanten kunnen bijdragen aan een zo goed mogelijke oppervlaktewaterkwaliteit. Ook wordt bij voorkeur een deel van het oppervlaktewater dieper aangelegd (1,2 – 1,5 m). Hiermee wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van de groenblauwe structuur.



Figuur 6-14. Overzicht van algemene inrichtingsvoorwaarden voor het beoogde aquatische ecosysteem in een poldersysteem.

bron: STOWA.

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 in dit kader over het ontwerp van het nieuwe watersysteem.

Bij de inrichting van Zuiderhage wordt rekening gehouden met eisen en uitgangspunten vanuit natuur, ecologie en hydrologie. Dit komt ook de oppervlaktewaterkwaliteit ten goede. Met name bij variant 2 (flexibel peilbeheer) zal dit het geval zijn.

Beheer en onderhoud nabij watergang

Het beheer en onderhoud dat het waterschap uitvoert, 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 bestaande watergangen in stedelijk en landelijk 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 is overleg met het waterschap geweest.

Bij de aanleg van nieuwe watergangen en de waterpartij dient rekening gehouden te worden met een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter breed. Indien de watergangen breder worden dan 15 meter, dan dient aan weerszijde van de watergangen een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter aangelegd te worden. Rondom deze onderhoudsstrook is het van belang dat er geen obstakels zijn welke het beheer en onderhoud belemmeren.

Het beheer en onderhoud van de watergangen welke onder de verantwoordelijkheid van het waterschap zullen gaan vallen wordt alleen overgenomen als het watersysteem aan de randvoorwaarden van het waterschap voldoet.

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.

In totaal zullen er in Zuiderhage tussen de 9.000 en 16.000 woningen gebouwd worden. De eerste fase, bestaande uit de buurtschappen Valkenstede (6), Overbeke (7) en Buitenwaard (10a), zal gezamenlijk tussen de 1.950 en 2.400 woningen bevatten.

De gemeente Lelystad heeft de ambitie om Zuiderhage zodanig te ontwikkelen dat het negatieve effect op drinkwaterbeschikbaarheid zo klein mogelijk is. Dit kan door zoveel mogelijk water, zowel vuil als (relatief) schoon water, in het gebied te houden. Hergebruik van water kan een belangrijke rol spelen in het verbeteren van de waterbeschikbaarheid. Afvalwater wordt hierbij als bron gezien in plaats van als afvalstof. De volgende maatregelen dienen nader uitgezocht te worden in de verdere planontwikkeling:

- Hergebruik van (gezuiverd) grijswater voor bijv. toiletten, schoonmaak en buitengebruik;
- Het zuiveren van grijs- en zwartwater tot drinkwater;

- Opvangen en benutten van regenwater voor toiletten;
- Het opvangen van regenwater voor besproeiing tuin en openbare ruimte.

De keuze voor het type rioolsysteem hangt samen met de keuze voor omgang met de genoemde waterstromen en wordt in een later stadium gemaakt.

6.9.4 Conclusie

Het plangebied Zuiderhage wordt ontwikkeld met aandacht voor waterveiligheid, waterberging en waterkwaliteit. Er zijn geen specifieke eisen voor waterveiligheid, maar door de toename van verhard oppervlak ($\geq 750 \text{ m}^2$) geldt een compensatieplicht. De toekomstige norm is $10,2 \text{ m}^3$ berging per 100 m^2 verharding (circa 10%). Hiervoor is 35 hectare open water gereserveerd.

Variant 2 (flexibel peilbeheer) heeft de voorkeur vanwege klimaatbestendigheid, ecologie en sponswerking. Het watersysteem moet robuust, goed beheerbaar en ecologisch ingericht zijn, met flauwe taluds en diepe delen. Hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en bij voorkeur lokaal geïnfiltreerd of gezuiverd. Afvalwaterbeheer richt zich op hergebruik en minimalisering van lozingen.

De uitwerking van het waterhuishoudingsplan, inclusief peilkeuze, profielen en rioolsysteem, volgt in samenwerking met het waterschap. Tijdige aanleg van waterberging is cruciaal om wateroverlast te voorkomen en een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren.

6.10 Ecologie

6.10.1 Wettelijk kader

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Ow op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplannen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels neerleggen bij gemeenten.

Omgevingsverordening provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening van de provincie Flevoland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen:

Vrijgestelde soorten		
Aardmuis	Gewone bosspitsmuis	Ondergrondse woelmuis
Bastaardkikker	Gewone pad	Ree
Bosmuis	Haas	Rosse woelmuis
Bruine kikker	Huisspitsmuis	Tweekleurige bosspitsmuis
Dwergmuis	Kleine watersalamander	Veldmuis
Dwergspitsmuis	Konijn	Vos
Egel	Meerkikker	Woelrat

Tabel 8: Vrijgestelde soorten uit de provinciale omgevingsverordening.

6.10.2 Onderzoeksresultaten quickscan natuur

6.10.2.1 Inleiding

Een quickscan natuur is uitgevoerd in oktober 2023 (revisie februari 2024) en september 2024. Deze rapporten zijn opgenomen in bijlagen 15 en 16 van dit omgevingsplan. De bevindingen van het onderzoek worden hieronder beschreven.

De exacte uitwerking van de bebouwing en de groene en blauwe structuren (zoals positionering en oppervlakte) is nog niet definitief. Daarnaast zullen bepaalde werkzaamheden pas over enkele jaren worden gestart of uitgevoerd. Daarom is er in de rapportage een beoordeling gemaakt op basis van het 'worst-case scenario'. Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige flora en fauna. Op basis van dit veldbezoek wordt een inschatting gemaakt omtrent de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek is de planlocatie nauwkeurig onderzocht, waarbij ook gelet werd op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 17 juli 2024.

6.10.2.2 Natuur - soortenbescherming

Planten

Binnen een straal van 2 km van de planlocatie is het voorkomen bekend van karterf aanjer (NDF 2019-2024). Buurtschap 6 en 10a betreffen actief gebruikte agrarisch percelen waarbij een hoge mate van stikstof in de bodem aanwezig zal zijn en de percelen jaarlijks bewerkt worden. Gezien deze hoge stikstof concentraties en de verstoring, is er geen sprake van de voorkeursbiotoop van de soort. Buurtschap 7 betreft een ingezaaid en gemaaid grasland op een afstand van circa 3,7 km tot de dichtstbijzijnde waarneming. Gezien het regelmatig maaien van het grasland en de dispersieafstand van de soort ligt tussen de 10 en 100 m (Wamelink et al., 2011), kan uitgesloten worden dat de karterf aanjer op de planlocatie aanwezig is. Daarnaast heeft de ruigtestrook, gezien het voorkomen van, onder andere, distels een uitgesproken voedselrijk karakter waardoor het ontbreekt aan geschikte standplaatslocaties voor de karterf aanjer. De aanwezigheid van de karterf aanjer is op de planlocatie daarom uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende zoogdieren: bever, boommarter, bosmuis, bruine rat, bunzing, dwergmuis, edelhert, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, otter, ree, rosse woelmuis, steenmarter, veldmuis, vos, wezel en wild zwijn (NDF 2019-2024).

Conclusies:

- Gezien de afwezigheid van bosschages en schuilplekken kan de aanwezigheid van bevers op de buurtschap 7 en 10a uitgesloten worden;
- Ten zuiden van buurtschap 6 zijn bomen aanwezig die in de beoogde ruimtelijke ingreep behouden blijven. Daarom kan uitgesloten worden dat er in binnen de beoogde ruimtelijke ingreep sprake is van aantasting van rust- of voortplantingsplaatsen van de boommarter of het wild zwijn. Tevens vormt de planlocatie voor deze soorten geen essentieel leefgebied gezien het ontbreken van boomrijke gebieden;
- Gezien het actief gebruik van de buurtschappen en het ontbreken van geschikt leefgebied voor het edelhert kan de aanwezigheid van het edelhert op de planlocatie uitgesloten worden;
- De buurtschappen 7 en 10a zijn van een open karakter waar geen vegetatie of bosschages aanwezig zijn. Gezien de afwezigheid van schuilmogelijkheden kan de aanwezigheid van de otter op deze buurtschappen uitgesloten worden. In en nabij de Torenvalktocht zijn meerdere waarnemingen van de otter bekend. Gezien de waarnemingen kan het aangenomen worden dat er otters aanwezig zijn in het opper-

vlaaktewater en op de oevers nabij buurtschap 6. Het uitgangspunt is dat de huidige oevers en watergangen niet worden aangetast, waardoor geen negatieve effecten zullen ontstaan. In de toekomstige situatie wordt veel waterrijke natuur aangelegd welke aannemelijk een leefgebied gaat vormen voor de otter. Om negatieve effecten tijdens de werkzaamheden uit te kunnen sluiten dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden;

- Er is geen bebouwing aanwezig waardoor de rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter uitgesloten kunnen worden. In de verruigde onderdelen van buurtschappen 7 en 10a zijn mogelijk verblijfplaatsen van de bunzing, hermelijn en wezel aanwezig. Daarnaast kunnen alle deelgebieden mogelijk ook als foerageergebied gebruikt worden. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied gezien de aanwezigheid van de ruime hoeveelheid alternatief leefgebied in de nabije omgeving. Mochten de verruigde onderdelen van buurtschappen 7 en 10a in de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet behouden blijven, dan worden er mogelijk verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn en wezel verstoord, beschadigd of ongeschikt gemaakt. Ten aanzien van de bescherming van de bunzing, hermelijn en wezel stelt de provincie Flevoland zich pragmatisch op en biedt de mogelijkheid voor mitigatie in plaats van aanvullende onderzoeken;
- De planlocatie heeft mogelijk ook een functie voor algemene soorten. Dit betreft met name bosmuis, bruine rat, konijn, mol en veldmuis. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen.

Vleermuizen

Binnen een straal van 2 km is het voorkomen bekend van de volgende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en watervleermuis (NDFF 2019-2024). Onder de Habitatrichtlijn zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen beschermd (Bal art. 11.46).

Op de planlocatie zullen er in de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen bomen gekapt worden welke kunnen dienen als verblijfplaats. De ontwikkeling resulteert dus niet in het wegnemen of verstoren van potentiële verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen. Gezien het ontbreken van bebouwing is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uit te sluiten.

Gezien de grote hoeveelheid alternatief, en kwalitatief beter foerageergebied in de nabije omgeving is er geen sprake van essentieel foerageergebied. De watergangen ten westen van buurtschap 6, de Torenvalktocht, kunnen mogelijk tot foerageergebieden behoren voor onder andere de water- en meervleermuis. Landschapsbeheer Flevoland heeft hier onderzoek naar gedaan (Reinold & Borsch, 2022). Zij concludeerden dat er geen sprake is van aantasting van essentiële onderdelen. De watergangen zullen in de beoogde ruimtelijke ontwikkeling behouden blijven. Omdat in de beoogde ontwikkelingen ook veel waterrijke natuur wordt gerealiseerd is het aannemelijk dat de functie van het gebied in de toekomst essentiëler wordt. Om het gebied op een optimale manier voor vleermuizen in te richten dienen enkele maatregelen gevolgd te worden. Deze worden uiteengezet in het ecologisch werkprotocol.

Amfibieën

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en rugstreeppad (NDFF 2019-2024). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Alpenwatersalamander en rugstreeppad.

Conclusies:

- Op de planlocatie ontbreekt het aan geschikte overwinteringsplaatsen en landhabitat die zich nabij geschikt oppervlaktewateren bevinden. Hierdoor kan de aanwezigheid van alpenwatersalamander op de planlocatie uitgesloten worden;
- De dichtstbijzijnde waarneming van de rugstreeppad in de afgelopen 3 jaar is gedaan op circa 200 meter van de planlocatie. Gezien de nabijheid van de recente waarneming, dienen maatregelen genomen te worden om de aanwezigheid van de rugstreeppad op de planlocatie te voorkomen;
- Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten, zoals de bruine kikker en gewone pad voorkomen op de planlocatie. Deze dieren vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de vastgestelde provinciale verordeningen.

Reptielen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de ringslang (NDFF 2019-2024). Voor alle inheemse reptielen is van toepassing dat deze beschermd zijn en geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

De oever en de aansluitende vegetatie nabij buurtschap 6 bevindt zich op korte afstand (circa 300 meter) van bekende waarnemingen van de ringslang. Afhankelijk van de functie van de oevers voor de ringslang kan er met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verstoring optreden. Het uitgangspunt is om de oevers niet aan te tasten. Daarnaast wordt er in de toekomstige situatie veel waterrijke natuur aangelegd welke een positieve invloed zal hebben op (het leefgebied van) de ringslang. Om negatieve effecten tijdens de aanlegfase te voorkomen dienen maatregelen gevolgd te worden. Deze zullen uiteengezet worden in een ecologisch werkprotocol. Tevens worden hierin enkele inrichtingsmaatregelen benoemd om de nieuwe natuur optimaal in te richten voor de soort.

Vissen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid van beschermde vissoorten niet bekend (NDFF 2019-2024). Er is ten aanzien van vissen geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen.

Insecten en andere ongewervelden

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende beschermde insecten of ongewervelden: grote vos, grote weerschijnvlinder en teunisbloempijlstaart (NDFF 2019-2024). Op de planlocatie zijn gedurende het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of andere ongewervelden aangetroffen. Op de planlocatie zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen. Ook is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde insecten of andere ongewervelden.

Vogels

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek de volgende soorten waargenomen: aalscholver, boerenzwaluw, gele kwikstaart, grote bonte specht, holenduif, houtduif, ijsvogel, knobbelzwaan en torenvalk. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie is vastgestelde aanwezigheid van nestlocaties van jaarrond beschermde vogels niet bekend (NDFF 2019-2024).

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties (cat. 1 t/m 4)

Gezien het ontbreken van bebouwing op de planlocatie kan het voorkomen van de huismus- en gierzwaluw nestlocaties worden uitgesloten. Gezien het ontbreken van bebouwing nabij de planlocatie, resulteert de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet in afname van essentieel leefgebied van de huismus.

Er is geen bebouwing aanwezig voor uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil). Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bebouwing en bomen broedende soorten als buizerd, kerkuil, steenuil, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Gezien de grote hoeveelheid alternatieven in de nabije omgeving is er op de planlocatie geen sprake van essentieel functioneel leefgebied van uilen en roofvogelsoorten.

Vogels - Algemene broedvogels en cat. 5

Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep is uitvoerbaar. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, marterachtigen, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden (soortenbescherming).

6.10.2.3 Natuur – gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,6 km ligt het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' en op circa 2,2 km ligt het Natura 2000-gebied

'Oostvaardersplassen'. Deze twee Natura 2000-gebieden zijn niet geclassificeerd als stikstofgevoelig.

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van nieuwbouwwoningen. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename van stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de aanlegfase kan er een tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en bijbehorende verkeersbewegingen. Een stikstofonderzoek is uitgevoerd om uit te sluiten of het planvoornemen significante negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Lees hiervoor de resultaten in paragraaf 6.10.2.4.

De bruine en blauwe kiekendief zijn aangewezen als doelsoorten van het Natura 2000-gebied 'Oostvaardersplassen'. De instandhoudingsdoelstellingen voor de bruine kiekendief is vastgesteld op 40 broedparen en wordt momenteel ruim gehaald. Tijdens de meest recente Sovon telling in 2023 zijn er 49 broedparen van de bruine kiekendief vastgesteld (Sovon bruine kiekendief, 2024). Momenteel zijn er geen broedparen van de blauwe kiekendief bekend, terwijl de instandhoudingsdoelstelling voor dit Natura 2000-gebied op 4 broedparen is vastgesteld. Aangezien de provincie Flevoland aan de lat staat om de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied te behalen, mogen er geen plannen of projecten worden goedgekeurd die het behalen van deze doelstellingen (verder) in gevaar brengen. Hierdoor mag er geen leef- en/of foerageergebied van blauwe kiekendief aangetast worden.

De agrarische percelen op de planlocatie kunnen als essentieel foerageergebied dienen. Daarom moet een ecologische voortoets worden uitgevoerd om de effecten van de beoogde ruimtelijke ingreep op de instandhoudingsdoelstellingen van de blauwe kiekendief in de Oostvaardersplassen aan te tonen. De resultaten ten aanzien van de blauwe kiekendief zijn opgenomen in paragraaf 6.10.4.

Naast de blauwe en bruine kiekendief zijn er nog meer doelsoorten aangewezen van het Natura 2000-gebied 'Oostvaardersplassen'. Echter geldt dat het leefgebied van deze soorten bijna volledig binnen het Natura 2000-gebied aanwezig is en er op de planlocatie, buiten het Natura 2000-gebied, geen essentiële onderdelen van de leefomgeving aanwezig zijn.

6.10.2.4 Stikstofdepositie

Een stikstofdepositie onderzoek is uitgevoerd op 24 oktober 2025. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 17. Tijdens de realisatie worden brandstof aangedreven mobiele werktuigen ingezet. Deze veroorzaken uitstoot van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3).

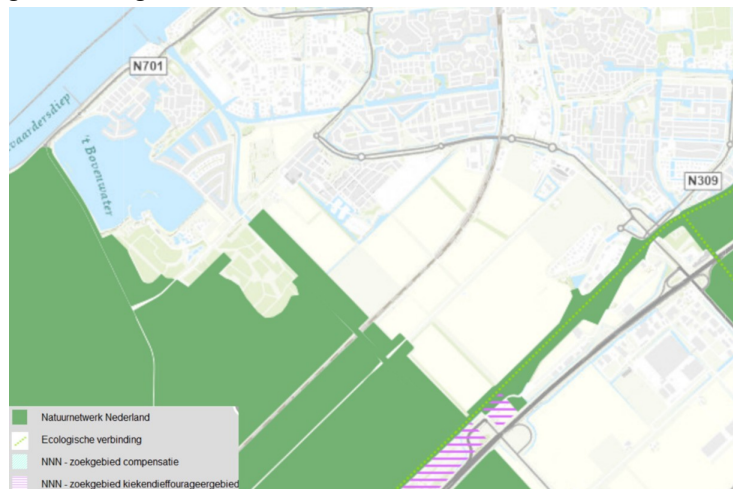
Verkeer van en naar de locatie leidt tot een verandering in de verkeerssituatie in en rondom het ontwikkelingsgebied (verkeersaantrekkende werking). Deze emitteren ook stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) waardoor stikstofdepositie in de omgeving plaatsvindt. De stikstofdepositie binnen de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van de toename van verkeer (gebruiksfase) en de bouw (aanlegfase) is berekend om te beoordelen of er mogelijk sprake is van een vergunningsplicht in het kader van de Omgevingswet.

Er zijn 8 berekeningen uitgevoerd. Op basis van de uitgangspunten en specificaties zoals beschreven in hoofdstukken 3 en 4 van het stikstofdepositieonderzoek, is voor geen van de jaren waarin bouwwerkzaamheden plaatsvinden een toename van de stikstofdepositie berekend (0,00 mol N/ha/jr). Ook tijdens de gebruiksfase (zichtjaren 2032 en 2040) worden geen toename in stikstofdepositie berekend (0,00 mol N/ha/jr). Met deze resultaten kunnen significant negatieve effecten, op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, op voorhand worden uitgesloten.

6.10.2.5 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ligging plangebied ten opzichte van NNN

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 500 m ligt het Natuurnetwerk Nederland (Figuur 6-15). Voor provinciaal aangegeven gebieden geldt dat de mogelijke effecten van een ontwikkeling niet via een afzonderlijk toetsingskader voor externe werking worden beoordeeld, maar worden betrokken bij de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 6-15. NNN gebieden.

6.10.2.6 Natuur – kappen van bomen

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht voor het kappen van bomen is niet noodzakelijk.

6.10.3 Onderzoeksresultaten nader onderzoek natuurwaarden

Voor deelgebied 10 is een nader onderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 18. In dit onderzoek is de aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht, waaronder: huiszwaluw, grote bonte specht, boommarter, wezel, bunzing, boombewonende vleermuizen, vliegrouetes vleermuizen, otter, bever, ringslang, rugstreeppad en enkele vlindersoorten.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Huiszwaluw: Er zijn meerdere nesten onder bruggen, goed voor circa 12% van de stedelijke populatie. Ontwikkeling van de wijk kan deze populatie sterk aantasten door het verdwijnen van modder voor nestbouw.
- Grote bonte specht: Geen belangrijke populatie in het gebied; geen extra maatregelen nodig.
- Boombewonende vleermuizen: Paarverblijf van ruige dwergvleermuis aanwezig; behoud van boomstructuren is belangrijk.
- Vliegrouetes vleermuizen: Lage Dwarsvaart en Havendiep zijn essentiële vliegrouetes, vooral voor meervleermuis. Lichtvervuiling en aantasting van deze routes moeten worden voorkomen.
- Wezel en bunzing: Beide soorten komen voor; het leefgebied is optimaal en dient behouden te blijven.
- Boommarter: Meerdere individuen, inclusief een jong dier, zijn waargenomen. Bosrijke structuren moeten behouden blijven.
- Otter en bever: Gebied is vooral migratieroute, geen voortplantingsplaatsen gevonden. Wel belangrijk om migratie te faciliteren.
- Ringslang: Slechts één waarneming, geen belangrijk overwinterings- of voortplantingsgebied.
- Rugstreeppad: Eenmalig waargenomen, kans op kolonisatie bij graafwerkzaamheden.

- Vlinders: Te weinig geschikte waardplanten en waarnemingen; geen extra maatregelen nodig.

Bij ontwerp van de wijk moeten groen- en waterstructuren robuust en geschikt zijn voor de betreffende soorten. Boomstructuren en lijnvormige landschapselementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

Voor meervleermuis, ruige dwergvleermuis, boomarter, wezel, bunzing en rugstreeppad is waarschijnlijk een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Dit is afhankelijk van hoe het ontwerp uitpakt. Daarvoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden waarin mitigatie en alternatieven voor beschermde soorten worden uitgewerkt. Daarnaast dient bij de planning van werkzaamheden rekening te worden gehouden met broedseizoenen en de aanwezigheid van beschermde soorten.

6.10.4 Passende beoordeling

Een passende beoordeling is een wettelijk vereist onderzoek op grond van de Omgevingswet dat moet worden uitgevoerd wanneer een plan of project, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling is nodig indien dergelijke gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in een voortoets. Doel van de passende beoordeling is om met zekerheid vast te stellen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet aantast, rekening houdend met mitigerende maatregelen.

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling van woonwijk Zuiderhage is een passende beoordeling opgesteld. Dit rapport is toegevoegd aan bijlage 19. Uit deze beoordeling blijkt dat de realisatie en ingebruikname van het plan geen effecten hebben binnen de grenzen van Natura 2000-gebieden. Wel is sprake van externe werking op foerageergebieden van de blauwe kiekendief, een soort waarvoor een instandhoudingsdoelstelling geldt in het Natura 2000-gebied Oostvaardersplassen. De ontwikkeling leidt tot permanent ruimtebeslag en tijdelijke en permanente verstoring van (suboptimaal) foerageergebied. Omdat de instandhoudingsdoelstelling voor deze soort momenteel niet wordt gehaald en gebrek aan geschikt foerageergebied een knelpunt vormt, kunnen zonder maatregelen significante gevolgen niet worden uitgesloten. In de passende beoordeling zijn daarom mitigerende maatregelen uitgewerkt, waaronder het uitvoeren van verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen en het realiseren van voldoende optimaal foerageergebied ter compensatie van het verloren en verstoorde areaal. Met inachtneming van deze maatregelen heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden.

De mitigerende maatregel is juridisch geborgd in de planregels. Artikel 3.137 bevat namelijk een voorwaardelijke verplichting die bepaalt dat het verrichten van activiteiten binnen 'Zuiderhage fase 1' die resulteren in permanent verlies van oppervlakte of aantasting van het foerageergebied van de blauwe kiekendief alleen is toegestaan indien hiervoor een natuurvergunning is verkregen.

6.11 Archeologie en cultuurhistorie

6.11.1 Wettelijk kader

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuuroederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bbl staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om rekening te

houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Omgevingsverordening provincie Flevoland

In de Omgevingsverordening worden gebieden in Flevoland aangewezen met te beschermen unieke archeologische waarden. Dit zijn de Provinciale Archeologische Kerngebieden en de Top-10 Archeologische Locaties. Het plangebied valt buiten de Top-10 Archeologische Locaties. Buurtschap 7 bevindt zich gedeeltelijk in een archeologisch aandachtsgebied.

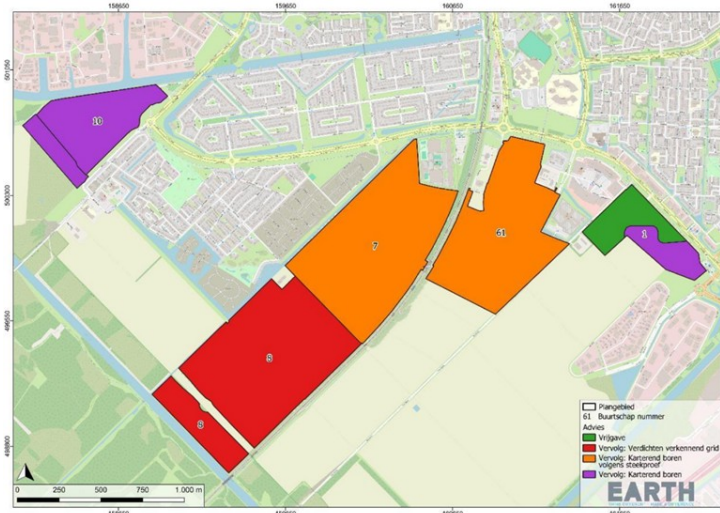
6.11.2 Onderzoeksresultaten

EARTH Integrated Archaeology heeft in april en mei 2025 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 20 bij dit omgevingsplan. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beschreven.

Archeologie

Het archeologisch onderzoek in Zuiderhage bevestigt dat het plangebied overwegend een uniforme Pleistocene bodemopbouw heeft, waarbij het dekzand vaak intact is maar in delen van buurtschap 1, 61 en 7 ontbreekt of is herwerkt. Vergelijking tussen sonderingsdata en aqualockboringen toont aan dat SBT-5-waarden uit sonderingen een betrouwbare inschatting geven van de diepteligging van het Pleistocene zand, al bieden ze geen informatie over bodemvorming of intactheid. Binnen het Holocene sediment zijn geen aanwijzingen gevonden voor mogelijke archeologische lagen. Het archeologische risico verschilt per buurtschap: sommige zones kunnen worden vrijgegeven, terwijl andere vervolgonderzoek vereisen, variërend van vlakdekkend karterend booronderzoek. Het advies voor vervolgonderzoek is aangegeven in onderstaande afbeelding, waarbij voor deelgebied 6 en 7 steekproefgewijs karterend onderzoek en voor buurtschap 10a vlakdekkend karterend onderzoek wordt geadviseerd. De adviezen vormen een selectieadvies voor de Gemeente Lelystad, die beslist over de vervolgstappen.

In de planregels is daarom in paragraaf 3.3.11 een basisregeling opgenomen voor archeologisch erfgoed. Daarin is een vergunningplicht opgenomen die regelt dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om activiteiten te verrichten die de bodem (en daarmee archeologische waarden) kunnen verstoren. Voor de omgevingsvergunningaanvraag is een archeologisch rapport nodig waarin de archeologische waarden van de mogelijk verstoorde grond wordt vastgesteld.



Figuur 6-16. Advieskaart archeologie

bron: EARTH, Archeologisch onderzoek Zuiderhage, Lelystad

Cultuurhistorie

Lelystad is geen stad die toevallig is ontstaan. Ze is bedacht, ontworpen en gebouwd met een visie: een nieuwe samenleving op nieuw land. Onder de klei van de polder liggen sporen van prehistorische jagers en verzamelaars, stille getuigen van menselijke aanwezigheid in een landschap dat toen nog uit moerassen en rivieren bestond. Deze archeologische vondsten – van vuurstenen werktuigen tot resten van nederzet-

tingen – vormen het oudste hoofdstuk van Lelystads erfgoed en verbinden de stad met een tijd waarin Nederland nog niet bestond.

Een tweede, uniek aspect van Lelystads erfgoed ligt letterlijk op de bodem van de voormalige Zuiderzee: scheepswrakken. Tientallen schepen, van middeleeuwse koggen tot 18e-eeuwse vrachtschepen, rusten in de poldergrond.

Met de drooglegging van Oostelijk Flevoland in 1957 begon een nieuw hoofdstuk. Een Werkeiland midden in het IJsselmeer aangelegd dat nu nog steeds goed herkenbaar is, was het geïsoleerde - onderkomen voor de arbeiders die aan de dijken, het gemaal en de sluis werkten. Lelystad werd ontworpen als een moderne stad, een 'New Town', met ruimte, licht en lucht als leidende principes. De stedenbouwkundige structuur, de eerste woonwijken en het Lelycentre, maar bijvoorbeeld ook de fietsbruggen weerspiegelen de idealen van de wederopbouw en het vooruitgangdenken van die tijd. In de decennia die volgden ontwikkelde Lelystad zich verder, met een sterke nadruk op experiment en vernieuwing. De wijken zijn niet hetzelfde. Ze zijn elk gevormd door hun tijd; een weergave van de concepten en visies op architectuur, stedenbouw en de samenleving in verschillende perioden, maar ook van beleid, politiek en financiën. Met wat nu de Post-65 architectuur heet zochten architecten naar meer expressie, identiteit en menselijke maat. Lelystad heeft in het buitengebied landschappelijke kwaliteit.

Monumenten

Lelystad kent momenteel twee archeologische rijksmonumenten: een scheepswrak in het IJsselmeer en een prehistorische akker. Het Station Lelystad Centrum staat op het punt aangewezen te worden als gebouwd rijksmonument. Daarnaast heeft Lelystad gemeentelijke monumenten op het Werkeiland Lelystadhaven en is het gebouw De Kubus aangewezen als gemeentelijk monument.

In het plangebied is de aanwezigheid van een scheepswrak (nummer 46, aanduiding AMK 20G-010) vastgesteld. Dit wrak ligt in de rand van het bosgebied aan de Larserdreef en wordt omgeven door een zone van 15 m breed, waarin geen werken mogen worden uitgevoerd.

Verder zijn in het plangebied van Zuiderhage fase 1 geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig.

Cultuurhistorische objecten

Hieronder is een uitsnede zichtbaar van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Flevoland. Hieruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden zichtbaar zijn in het plangebied van fase 1.



Figuur 6-17. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Flevoland.

6.11.3 Conclusie

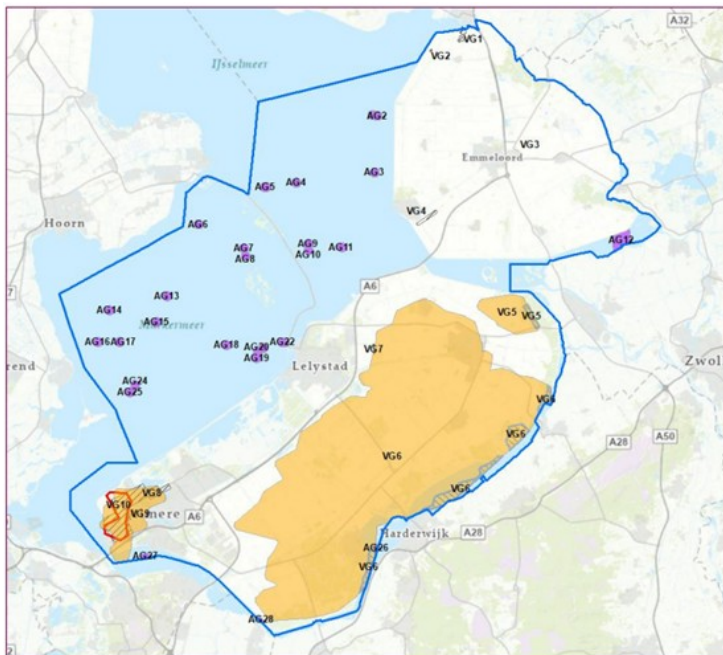
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Voor het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Deze onderzoeksverplichting is verankerd in de planregels.

6.12 Ontploffbare oorlogsresten (OO)

RPS Explosives Engineering Services heeft in opdracht van de provincie Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en gemeente Lelystad een Vooronderzoek (versie 2.1, 25 april 2023) naar ontploffbare oorlogsresten uitgevoerd voor de gehele provincie. In dit onderzoek is een grote hoeveelheid historische bronnen geraadpleegd, waaronder archiefmateriaal, literatuur, luchtfoto's en munitieruimingen, om in te schatten waar een gerede kans bestaat op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten.

De conclusies zijn weergegeven op onderstaande bodembelastingkaart. Hierop zijn de volgende zaken te zien:

- Verdachte gebieden (geel, blauw of gearceerd, genummerd van VG1 t/m VG10): Binnen verdacht gebied bestaat een gerede kans op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in de bodem. Deze kans is ingeschat op basis van historische informatie in een Vooronderzoek ontploffbare oorlogsresten die conform de CS-VROO is uitgevoerd. Binnen een verdacht gebied moet voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden aanvullend onderzoek gedaan worden in de vorm van een opsporingsonderzoek of verdiepend bureauonderzoek door een gespecialiseerd bedrijf.
- Aandachtsgebieden (paars gearceerd, genummerd van AG1 t/m AG28): mogelijke vliegtuigwrakken in het IJsselmeer, Markermeer of de randmeren.
- Onverdacht gebied (niet gekleurd of gearceerd). De gehele Flevopolder, en daarmee het hele verdacht gebied, is na de schietoefeningen drooggelegd. In principe is het maaiveld van de Flevopolder de vroegere waterbodem van het IJsselmeer. Dat betekent dat de contouren van alle dijken, taluds, watergangen, wegen, kabels, leidingen en andere infrastructuur binnen het verdachte gebied als onverdacht kunnen worden beschouwd. Binnen bebouwde gebieden moet mogelijk rekening worden gehouden met een opgebrachte grondlaag. Daarnaast bestaat er in onverdacht gebied een achtergrondkans op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten. Daarom geldt hier het Protocol Toevalsvondst.



Figuur 6-18. Bodembelastingskaart provincie Flevoland.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in onverdacht gebied met geen verdachte gebieden in de nabijheid. Daarom wordt geconcludeerd dat er een achtergrondkans bestaat op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten. Hier geldt het Protocol Toevalsvondst.

6.13 Gezondheid

6.13.1 Wettelijk kader

Nationaal beleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benadrukt het belang van een gezonde leefomgeving en integreert gezondheid als een van de vier prioriteiten. De visie richt zich op het creëren van sterke en gezonde steden en regio's door de relatie tussen milieu en gezondheid te verbeteren. Dit omvat het verminderen van overlast door stank, geluid en vervuilde lucht, en het bevorderen van een gezonde leefstijl door voldoende ruimte te bieden voor bewegen, fietsen en wandelen.

Daarnaast wordt in de NOVI een versterkte samenwerking tussen het fysieke en sociale domein benadrukt. Dit betekent dat gezondheidsbevordering met voorrang wordt toegepast in wijken en buurten met gezondheidsachterstanden. Het doel is om de leefomgeving zo in te richten dat gezond leven gemakkelijk en aantrekkelijk wordt voor alle inwoners.

Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024

Vanuit het Rijk is er een nota gezondheidsbeleid 2020-2024 opgesteld. Hierin worden de prioriteiten op het gebied van de publieke gezondheid gegeven voor vier jaar, en wordt er sturing gegeven aan het lokale gezondheidsbeleid van gemeenten. In de visie wordt ingezet op meerdere aspecten:

1. Gezondheid in de fysieke en sociale leefomgeving:
 - o Gezondheid is een vast onderdeel van de belangenafweging in ruimtelijk beleid. Handelingsperspectief om dit voor elkaar te krijgen, zit vooral in de Omgevingswet;
 - o Bij landelijke en decentrale beleidsontwikkeling is er meer verbinding tussen het fysieke en het sociale beleidsdomein. Hierbij is participatie een belangrijk onderdeel binnen het maken van keuzes in nieuwe ontwikkelingen;
2. Gezondheidsachterstanden verkleinen:
 - o Gezondheidsbevordering via de leefomgeving wordt met voorrang toegepast in wijken en buurten met gezondheidsachterstanden. Een leefomgeving wordt geambieerd die een gezonde leefstijl mogelijk en gemakkelijk maakt. Handelingsperspectief om dit voor elkaar te krijgen, zit vooral in het Nationale preventieakkoord;
3. Druk op het dagelijks leven bij jeugd en jongvolwassenen:
 - o Mentale gezondheidsvaardigheden worden gestimuleerd en de fysieke en sociale leefomgeving mentale gezondheid wordt bevorderd. Dit wil men mogelijk maken door meer in te zetten op preventie. Hiervoor is nog geen specifiek handelingsperspectief omschreven;
4. Vitaal ouder worden:
 - o Alle gemeenten voorzien in een leefomgeving die ouderen verleidt tot een gezonde leefstijl. Hierbij speelt de fysieke leefomgeving een grote rol, de Omgevingswet, de Wpg, het Nationaal Preventieakkoord en het Sportakkoord bieden de benodigde handelingsperspectieven.

Juridische kaders

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

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

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de Omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen. Daarbij dienen milieuaantastingen bij voorrang aan de bron te worden bestreden en is het beginsel dat de vervuiler betaalt.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

6.13.2 Onderzoeksresultaten

Gezondheid is een belangrijk thema binnen de Omgevingswet. Een gezonde leefomgeving beschermt tegen schadelijke invloeden en stimuleert gezond gedrag. GGD GHOR Nederland benoemt 10 kernwaarden die richting geven aan een gezonde inrichting van de leefomgeving. De ontwikkelvisie van Zuiderhage is beoordeeld op basis van deze kernwaarden. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling

van Zuiderhage getoetst aan het beleid van de gemeente Lelystad. Er wordt gekeken of de plannen voor

Zuiderhage in lijn zijn met het Plan van aanpak Gezond en Actief Leven Akkoord (2024 -2026). De nota Gezondheid, waarin deze aspecten grondig zijn geëvalueerd, is toegevoegd als bijlage 21 bij dit omgevingsplan. Hieronder is een samenvatting van deze aspecten gegeven.

Kernwaarde 1: Rookvrije omgeving

Roken en meeroken zijn schadelijk. De omgeving speelt een rol in rookgedrag. Zuiderhage biedt veel openbare ruimte, wat vraagt om rookvrije zones. Hoewel een omgevingsplan niet het middel is, zijn er via het beleid van de gemeente Lelystad mogelijkheden om Kernwaarde 1 vormt te geven in Zuiderhage.

Kernwaarde 2: Aantrekkelijke plekken

Aantrekkelijke, gevarieerde plekken bevorderen welzijn, ontmoeting en beweging. Zuiderhage combineert stedelijke en rustige woonmilieus met veel groen. Parkzones verbinden buurtschappen met natuurgebieden. De inrichting stimuleert wandelen, fietsen en ontspanning in het groen, wat bijdraagt aan fysieke en mentale gezondheid. Elk buurtschap heeft een of meerdere landschappelijke aansluitingen op de groen/blauwe hoofdstructuur, zodat het altijd onderdeel uitmaakt van het grotere geheel en iedereen verbinding heeft met de rust van het buiten gebied. Zo is ieder buurtschap ook verbonden met de groen buffer die om Zuiderhage heen ligt. Ook is bij de inrichting is extra nadruk gelegd op het versterken van de natuurbeleving door hoogteverschillen in te passen. Zo draagt het groene karakter positief bij aan de fysieke, sociale en psychologische gezondheid van de bewoners.

Kernwaarde 3: Gezond gewicht

De inrichting van Zuiderhage stimuleert beweging via sportparken, speelplekken en groene routes. Goede bereikbaarheid per fiets en nabijheid van voorzieningen maken gezonde keuzes vanzelfsprekend. Zo is er in veel aspecten van de fysiek ruimte nagedacht over het stimuleren van een actieve en gezonde levensstijl.

Kernwaarde 4: Wonen en druk verkeer

Zuiderhage kiest voor duurzame mobiliteit: autoluwe buurten, veel groen, geclusterd parkeren en goede OV- en fietsverbindingen. Tussen de buurtschappen wordt ingezet op snelle vrij-liggende fietspaden die de verschillende deelgebieden van het staddeel met elkaar verbinden (Kernwaarde 5 en Kernwaarde 7 zullen hier nader op in gaan). Zuiderhage wordt goed ontsloten met 'doorfietsroutes' voor fietsen, waardoor de bereikbaarheid van buitenaf niet enkel rust op het gebruik van motorvoertuigen. Dit zal een rustigere en stillere verkeerssituatie verzorgen, waardoor de negatieve gevolgen van verkeersdrukke zo

veel mogelijk beperkt worden. Deze keuzes in het kader van verkeer en mobiliteit dragen bij aan het waarborgen van de gezondheid van de bewoners van Zuiderhage.

Kernwaarde 5: Voorzieningen dichtbij

Funciemenging – wonen, werken, zorg, onderwijs en winkels – bevordert beweging, ontmoeting en gezondheid. In Zuiderhage liggen voorzieningen op loop- en fietsafstand. Dit vermindert autogebruik en stimuleert gezond gedrag. De geleidelijke overgang van het buitengroen naar het stedelijk gebied zorgt dat de groenvoorziening ook onderdeel is van de funciemenging binnen de buurtschappen. Zo beoogt het planvoornemen van Zuiderhage door middel van funciemenging en het nabij woningen plaatsen van voorzieningen, gezond gedrag te stimuleren.

Kernwaarde 6: Actief vervoer

Zuiderhage richt de infrastructuur in op langzaam verkeer, met prioriteit voor voetgangers en fietsers. OV is aanvullend en goed bereikbaar, wat actief vervoer stimuleert en autogebruik vermindert. Voor langere afstanden beoogt het planvoornemen Zuiderhage OV-verbindingen te realiseren die de buurtschappen onderling verbindt. Hierdoor is het minder noodzakelijk om gebruik te maken van de auto of andere persoonlijke motorvoertuigen.

In het planvoornemen Zuiderhage wordt nadrukkelijk prioriteit verleend aan de voetganger en fietser. Hiermee wordt actief vervoer, en een gezonde levensstijl niet alleen mogelijk gemaakt, maar gestimuleerd.

Kernwaarde 7: Fiets- & OV-verbindingen

Zuiderhage krijgt doorfietsroutes, een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer en toegankelijke OV-haltes.

De nadruk ligt op het stimuleren van lopen en fietsen binnen, en tussen de buurtschappen van Zuiderhage. Doorfietsroutes maken het stadsdeel goed bereikbaar van andere delen van de gemeente en door een fijnmazig netwerk van voet- en fietsverbindingen te ontwikkelen binnen het stadsdeel, wordt het voor bewoners makkelijker om hier gebruik van te maken.

Daarnaast moet het gebied goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer. Daarbij komt altijd de voorwaarde dat het OV-netwerk goed toegankelijk is voor iedereen, dus ook ouderen en minder-valide bewoners. Binnen het stadsdeel wordt voor langere afstanden voorzien in een goed ov-netwerk. Daarbij is het van belang om goed aan te sluiten bij het bestaande ov-netwerk in de omgeving, zodat bewoners gemakkelijk van, en naar het stadsdeel kunnen reizen. Dit vermindert eveneens de behoefte aan autogebruik.

Kernwaarde 8: Gezond binnenklimaat

Het overgrote deel van de te realiseren woningen en gebouwen in Zuiderhage zijn nieuw te ontwikkelen. Dit betekent dat deze getoetst zullen worden aan de vigerende wet- en regelgeving voor gebouwen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiermee wordt de kwaliteit en dus de woonervaring van toekomstige bewoners van Zuiderhage gewaarborgd.

Ook de inrichting van de fysieke buitenruimte zal positieve invloed hebben op de belevenis binnen de gebouwen. Zo zal de groene inrichting van de openbare ruimten, de groene buffer rondom het planvoornemen ervoor zorgen dat hittestress in openbare ruimte en binnen gebouwen beperkt wordt.

Kernwaarde 9: Prettig wonen

Prettig wonen kan voor ieder mens anders zijn. Daar wordt in de visie van Zuiderhage rekening mee gehouden door een hoge variatie aan plekken te creëren. De fysieke ruimte wordt gevarieerd, maar samenhangend ingericht. Zo is er ruimte voor rust in het groen, maar zullen voorzieningen in de buurtschappen opties bieden voor de bewoners om op eigen manier ontspanning te vinden. Zo worden er makkelijk te bereiken sport- en recreatiegelegenheden ontwikkeld.

In Zuiderhage wordt 'prettig wonen' op verschillende manieren onderdeel gemaakt van de ontwikkeling. Zo wordt natuur ingezet om gebieden van rust te creëren, en zorgt de nadruk op lopen en fietsen voor een rustiger straatbeeld in het stadsdeel. Zo wordt prioriteit gegeven aan het wooncomfort en de gezondheid van de bewoners.

Kernwaarde 10: Geschikte woningen

Zuiderhage zal met een zorgvuldige mix met 50% appartementen en 50% grondgebonden woningen voorzien in een divers aanbod aan woningen. Het stadsdeel wordt aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen en zal bestaan uit diverse inclusieve woonmilieus. Deze diversiteit wordt ontleend aan de verschillen in ligging, omvang en dichtheid tussen de buurtschappen. Hierin is de doelstelling vastgelegd om van de nieuw te realiseren woningen, 2/3 betaalbaar te bouwen en toe te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dat benadrukt de ambitie om een gevarieerde groep prettig te laten wonen in het stadsdeel.

De overkoepelende visie voor Zuiderhage is inclusief en gericht op het prettig bewegen in de fysieke ruimte. Een rustig straatbeeld met voornamelijk wandel- en fietsgelegenheden, zorgt ervoor dat alle doelgroepen zich veilig over straat kunnen verplaatsen. De functiemenging en nabijgelegen voorzieningen maken veel locaties in het stadsdeel geschikt om zelfstandig te wonen als oudere, of persoon met lichamelijke beperking. Er wordt ook extra aandacht geschonken aan bepaalde doelgroepen die in de buurtschappen komen te wonen. Voor senioren met een zorgvraag wordt huisvesting gerealiseerd in de nabijheid van relevante voorzieningen en de omgeving hiervan wordt "seniorproof" ingericht.

6.13.3 Conclusie

In het Plan van aanpak Gezond en Actief Leven Akkoord worden verschillende gezondheid gerelateerde thema's uitgelicht waar de gemeente de aankomende jaren de nadruk op zal leggen. Uit bovenstaande blijkt dat het thema gezondheid nadrukkelijk aanwezig is in de ontwikkeling van Zuiderhage. Dit komt terug in verscheidene aspecten van de inrichting van de fysieke leefomgeving. Het planvoornemen betreft een autoluw stadsdeel waar parkeren niet het straatbeeld domineert. Het gebied wordt ingericht voor langzaam verkeer, waardoor actief vervoer (wandelen en fietsen) gestimuleerd wordt. Dit draagt bovendien bij aan een betere luchtkwaliteit, omdat er minder gebruik gemaakt zal worden van persoonlijke motorvoertuigen.

De ontwikkelvisie voor Zuiderhage omschrijft een stadsdeel met een rustig karakter, en een sterk aanwezig blauw-groen netwerk. De notitie toont aan dat dit een positief effect zal hebben op de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners. De nadrukkelijke aanwezigheid van natuur om, en in het stadsdeel zorgt voor voldoende plekken om tot rust te komen en te ontspannen. Dit biedt mogelijkheden tot ontstressen en gezondheidsklachten te voorkomen. Het groen nodigt tegelijkertijd uit om te bewegen en te sporten. Dit kan bijdragen aan de fitheid van de bewoners, waardoor nadelige gevolgen van ziekten en aandoeningen voorkomen kunnen worden.

Het planvoornemen van Zuiderhage voorziet in een hoge variatie van aantrekkelijke plekken, waar bewoners gestimuleerd worden om gezond te leven. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het

planvoornemen niet alleen beoogt de gezondheid te beschermen, maar dat het een positief effect zal hebben op gezondheid door het wooncomfort te vergroten en gezond gedrag te stimuleren.

6.14 Licht

6.14.1 Wettelijk kader

Lichthinder is een thema dat gemeenten moeten afwegen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn geen instructieregels opgenomen voor lichthinder. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Wel maakt het onderdeel uit van een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties' en kan het daarvoor toch noodzakelijk zijn om aandacht te besteden aan lichthinder.

6.14.2 Onderzoek

Wanneer een sportveld terreinverlichting heeft, kan dit lichthinder veroorzaken voor omwonenden. In de nabijheid van het plangebied is er geen sprake van beoefening van sport in de buitenlucht met terreinverlichting.

Er komen wel sportvelden ten noorden van buurtschap 7. In de planregels is een maatwerkvoorschrift opgenomen waarmee het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan het aantal lichtmasten op een terrein, dan wel aan de bouwhoogte of de vormgeving van een lichtmast, met het oog op het voorkomen of beperken van lichthinder.

6.14.3 Conclusie

Het thema licht vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.15 Trillinghinder

6.15.1 Wettelijk kader

In de instructieregels van het Bkl (paragraaf 5.1.4.4) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw.

Een aanvaardbare situatie wordt in ieder geval gecreëerd als in het omgevingsplan de standaardwaarde van toepassing wordt verklaard voor continue en herhaald voorkomende trillingen. Het omgevingsplan kan ook een lagere waarde bevatten. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde dan de standaardwaarde bevatten, als op basis van een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift reeds een hogere waarde gold. Deze waarde is niet hoger dan de grenswaarde. Ook is een hogere waarde mogelijk als het gaat om een activiteit die verricht wordt op een bedrijventerrein dat in het omgevingsplan is aangewezen.

Indien sprake is van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen kan dit het rechtvaardigen om in het omgevingsplan een hogere waarde op te nemen dan de standaardwaarde en zelfs hoger dan de grenswaarde. De maximale waarde is de grenswaarde vermenigvuldigd met de factor 1,8.

6.15.2 Onderzoek

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Buurtschap 10 ligt op voldoende afstand van de spoorlijn 'Flevolijn' waardoor een verdere toetsing niet aan de orde is. Alleen buurtschappen 6 en 7 zijn (mogelijk) relevant voor beoordeling op trillingshinder.

De bebouwingscontour van buurtschap 7 is op 105 meter afstand gelegen van het spoor. Trillingshinder is daarmee niet relevant voor verdere toetsing conform de richtlijnen uit de '*Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen*' (2019) van het Ministerie I&W. De bebouwingscontouren van buurtschap 6 ligt binnen 100 meter van de spoorlijn. Een nadere toetsing conform de richtlijnen uit de '*Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen*' (2019) van het Ministerie I&W is aan de orde. Buurtschap 6 heeft een gemengd programma met wonen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid.

SBR trillingsrichtlijn deel B (hinder voor personen in gebouwen)

In het geval van trillingen langs infrastructuur tijdens de gebruiksfase is richtlijn B (hinder voor personen in gebouwen) van belang. De toetsing van de trillingsniveaus aan de SBR-richtlijn B betreft de zogenoemde V_{max} en V_{per} . De V_{max} betreft de maximale trillingssterkte die voorkomt. Deze wordt apart getoetst voor de dag/avondperiode en de nachtperiode. De V_{per} betreft de gemiddelde trillingssterkte. Ook deze waarde wordt apart bepaald en getoetst voor de dag/avondperiode en de nachtperiode. Voor de exacte definitie en bepalingmethode van deze toetswaarden wordt verwezen naar de SBR-richtlijn.

De streefwaarden zijn er op gericht om hinder door trillingen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Overschrijding van deze streefwaarden dient dan ook zoveel mogelijk te worden vermeden. De situatie waaronder de te beoordelen trillingssterkte optreedt, is bij de afweging van de toe te laten trillingssterkte van belang. De SBR-richtlijn maakt daarbij onderscheid tussen een bestaande situatie, een nieuwe situatie en een gewijzigde situatie. De SBR richtlijn B kent de gebouwfunctie gezondheidszorg, wonen, onderwijs en kantoor en bijeenkomst. Voor de trillingsgevoelige functies gelden voor kortdurende herhaalde trillingen zoals trillingen ten gevolge van het spoor de volgende streefwaarden:

Gehanteerde streefwaarden nachtperiode ¹ , volgend uit de SBR B (nieuwbouw)			
Gebouwfunctie	Streefwaarde		
	V _{max} (A1)	V _{max} (A2)	V _{per} (A3)
gezondheidszorg	0,1	0,2	0,05
wonen	0,1	0,2	0,05
kantoor en onderwijs	0,15	0,6	0,07
bijeenkomsten	0,15	0,6	0,07
kritische werkruimte	0,1	0,1	-

¹ In de tabel worden de streefwaarden voor de nachtperiode gegeven omdat deze voor V_{max} A2 strenger zijn dan voor de dagperiode en daarom vaak leidend. Voor de dagperiode zie tabel 2 uit de SBR-richtlijn deel B.

Tabel 9: Streefwaarden (SBR richtlijn)

De SBR-richtlijn deel B kent twee toetsingsgrootheden, namelijk V_{max} en V_{per}. De V_{max} representeert het maximale te verwachten trillingsniveau. De V_{per} is een periodiek trillingsniveau, wat wil zeggen een (energetisch) gemiddelde waarde over een beoordelingsperiode.

De richtlijn maakt gebruik van streefwaarden. Over het algemeen is voor een mens een V_{max} groter dan 0,1 voelbaar. De richtlijn geeft aan dat bij nieuwbouw indien V_{max} niveaus onder de streefwaarde A1 (0,1 voor woningen) liggen er wordt voldaan aan de richtlijn. De beoordeling bevat een beschrijving van de V_{max} in de plansituatie. Voor een nieuwe situatie (nieuwe spoorlijn) vindt alleen nog beoordeling plaats op basis van de maximale trillingssterkte V_{max}.

6.15.3 Conclusie

Om ervoor te zorgen dat sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema trillingen is een planregel (art. 3.92) opgenomen dat binnen een afstand van 100 meter tot het spoor van het tracé Lelystad Centrum – Almere Oostvaarders trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen verboden zijn. Ook kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod mits de inpasbaarheid van trillinggevoelige ruimten en trillinggevoelige gebouwen is aangetoond door middel van onderzoek als bedoeld in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen

Op basis van de toetsing en de geldende kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het thema trillingen. Dit draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.16 Geurhinder

6.16.1 Wettelijk kader

De provincie heeft beleid opgesteld voor de beoordeling van geurhinder. Gedeputeerde Staten gaan bij de vergunningverlening voor milieubelastende activiteiten als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en voor het toezicht op die activiteiten (waaronder het toezicht op de specifieke zorgplicht) uit van het uitgangspunt dat nieuwe hindersituaties moeten worden voorkomen en bestaande oorzaken van (ernstige) geurhinder moeten worden gesaneerd. Ernstige geurhinder mag in het geheel niet meer voorkomen.

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige bestemmingen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur produceren, waarvoor in ieder geval in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen. Het gaat hier om het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten. Voor elk van deze verschillende categorieën wordt in het Bkl aangegeven op welke manier in een omgevingsplan in ieder geval sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten moet de gemeente zelf bepalen en verantwoorden of en welke geurregels in het omgevingsplan nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om industrie, horeca-activiteiten, dierenpensions en -klinieken, maneges en het hobbymatig houden van dieren. Hierbij bepaalt de gemeente zelf welke mate van geurhinder aanvaardbaar is, en in hoeverre daarvoor waarden, afstanden en/of gebruiksregels in het omgevingsplan nodig zijn. De locatie van (in het omgevingsplan toegelaten) geurveroorzakende activiteiten enerzijds en geurgevoelige gebouwen anderzijds is daarbij bepalend.

In de instructieregels in het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige bestemmingen. De formulering van de instructieregel

geeft aan dat voor dit aspect ruimte bestaat om op lokaal niveau een afweging te maken. De belangrijkste afweging die het bevoegd gezag op het gebied van geur dient te maken is het aanwijzen van de bebouwingscontour(en) geur. Binnen deze gebieden wordt de emissie van geur minder snel aanvaardbaar geacht omdat andere kwaliteiten en functies in deze gebieden een hogere prioriteit hebben dan het belang van het emitteren van geur als gevolg van activiteiten. Gebieden die, volgens het bevoegd gezag, beschermd dienen te worden tegen geuroverlast kunnen met behulp van een contour worden aangewezen.

6.16.2 Onderzoek

In de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische werken (rwzi's), dierenverblijven en andere agrarische activiteiten (naast glastuinbouw). Er zijn ook geen andere geurveroorzakende activiteiten die emissies veroorzaken op de geurgevoelige gebouwen in het plangebied. In het omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk deel) van de gemeente Lelystad zijn geen aanvullende of afwijkende eisen van het Bal in de vorm van (maatwerk)regels opgenomen waaraan getoetst kan worden.

Ten noorden van buurtschap 10 ligt het bedrijventerrein Noordersluis. Dit bedrijventerrein is opgezet als een gemengd bedrijfsterrein met een grote variatie aan bedrijfstypen en -grootte. Door de toepassing van de inwaartse milieuzonering liggen bedrijven met een relatief hoge milieubelasting centraal in het gebied. De afstand tot gevoelige bestemmingen is hier het grootst. Belangrijk element van deze wijze van milieuzonering is het cumuleren van milieubelasting. Omdat het niet mogelijk is deze emissies kwantitatief op te tellen (behalve voor geluid), is gekozen voor een kwalitatieve methode van cumulatie in de vorm van een bufferzone. Door deze bufferzone wordt voorkomen dat milieugevoelige objecten hinder ondervinden van het bedrijventerrein. Buurtschap 10 ondervindt ten aanzien van het aspect geen hinder van het bedrijventerrein Noordersluis.

6.16.3 Conclusie

Op basis van het geurhinderbeleid van de provincie Flevoland en de juridische kaders kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van geur. Het planvoornemen draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangezien er geen geurveroorzakende activiteiten zijn die emissies veroorzaken op de geurgevoelige gebouwen in het plangebied.

7 Financieel economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij het opstellen van een omgevingsplan is het vereist om helderheid te verschaffen over de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling waarvoor planologische besluitvorming wordt gevraagd. Er dient een overtuigend argument te worden gepresenteerd ter ondersteuning van de financieel economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Grondeigendom

De gronden in Zuiderhage beslaan ruim 500 hectare en zijn grotendeels in eigendom van het Rijk. Van de ruim 500 hectare grond is ruim 70% in handen van het Rijk. De overige 30% is in handen van de gemeente Lelystad en Staatsbosbeheer. Beide partijen willen hier versnelde woningbouw verkennen en daarvoor is in april 2022 met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) een intentieverklaring getekend. In navolging daarvan, en met de ontwikkeling van de Mastervisie Zuiderhage, zijn in januari 2024 de Bestuurlijke Overeenkomst (BOK) ZuiderC (later Zuiderhage) en in september 2024 de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) ZuiderC (later Zuiderhage) getekend. In de BOK ZuiderC hebben gemeente Lelystad, provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, de ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Waterstaat en Justitie en Veiligheid en Rijksvastgoedbedrijf afspraken gemaakt over o.a. de woningbouwprogrammering, natuurontwikkeling, milieuaspecten en infrastructuur in en rondom Zuiderhage. Om tot uitwerking hiervan te komen zijn de gemeente Lelystad en het Rijksvastgoedbedrijf de SOK aangegaan, met daarin afspraken over de samenwerking, financiering, kostenverhaal tussen RVB en gemeente, fasering en planning. In deze SOK is de basis gelegd voor de gezamenlijke Uitvoeringsorganisatie Zuiderhage van de gemeente Lelystad en het RVB. De gebiedsontwikkeling Zuiderhage wordt uitgevoerd door deze Uitvoeringsorganisatie. De gronden in het plangebied zijn op dit moment voor het overgrote deel in gebruik bij pachters met kortlopende pachtcontracten. Op basis van de omgevingsplanwijziging Zuiderhage fase 1 en ontwikkelkaders fase 1 worden de gronden in fase 1 uitgegeven aan marktpartijen. In koop- en ontwikkelovereenkomsten worden afspraken vastgelegd over de aankoop van de gronden, de ontwikkeling van de buurtschappen en de aanleg van de openbare ruimte. De kosten voor de ontwikkeling van fase 1 worden gedekt door de vastgesteld gezamenlijke GREX van de gemeente Lelystad en het RVB. In toevoeging hierop zijn in de deelovereenkomst fase 1 afspraken gemaakt dat de gemeente de op grond van de Omgevingswet verplicht te verhalen kosten in rekening brengt bij de Uitvoeringsorganisatie Zui-

derhage. De gemeente heeft met de Uitvoeringsorganisatie anterieure afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

8 Maatschappelijke belangenafweging

8.1 Vooroverleg

Het concept voor het wijzingen van het omgevingsplan is conform artikel 2.2 van de Omgevingswet voorgelegd aan alle relevante overlegpartners en overheidsinstanties, zoals de provincie Flevoland, Rijkswaterstaat en Waterschap Zuiderzeeland.

Van deze instanties hebben vijf instellingen een inhoudelijke reactie gegeven per brief. De ingediende vooroverlegreacties en het gemeentelijke commentaar daarop zijn weergegeven in de als bijlage 22 opgenomen 'Reactienota vooroverleg'. Daarnaast heeft op 6 november 2025 een omgevingstafel plaatsgevonden, waarbij drie externe partijen een reactie hebben gegeven op het planvoornemen. Dit betroffen de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek, Rijkswaterstaat en de Penitentiaire Inrichting Lelystad.

8.2 Participatie

De gemeente Lelystad hecht er belang aan dat alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Vanaf de start van de planvorming heeft daarom een intensief participatieproces plaatsgevonden. In de participatienota is een verslag gemaakt van het participatieproces. Deze nota is toegevoegd aan bijlage 23.

De gemeenteraad van Lelystad heeft op 16 juli 2024 besloten de strategische koers voor de stad te zien als vertrekpunt voor de ontwikkeling van Zuiderhage door de mastervisie Zuiderhage aan te nemen.

Op maandag 10 maart 2025 was de eerste participatiebijeenkomst voor Zuiderhage gehouden. De informatiebijeenkomst werd ruim bezocht door omwonenden, belangstellenden en betrokkenen. Op 19 maart 2025 is een werksessie gehouden met de maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsen en sportvoorzieningen.

Op 17 juni 2025 vond een marktconsultatie plaats. Tijdens deze bijeenkomst zijn marktpartijen benaderd voor hun input met betrekking tot selectiecriteria (waaronder biobased), plan- of partnerselectie en beoordelingsmethodiek voor de uitvraag naar de markt voor buurtschappen 6 en 7. Deze input is meegenomen in het opstellen van de ontwikkelkaders voor de betreffende buurtschappen. In totaal zijn er gesprekken gevoerd met 20 partijen.

Op 17 juni 2025 is ook een presentatie gegeven over de stand van zaken voor gebiedsontwikkeling Zuiderhage in de Raadscommissie Ruimte ontwikkeling en Bereikbaarheid.

Daarnaast heeft op 8 juli 2025 een werksessie ouderenzorg plaatsgevonden in het kader van de Woonvisie. Daarbij is ook een presentatie over de gebiedsontwikkeling van Zuiderhage gegeven.

Ook hebben enr verschillende overleggen plaatsgevonden met het sportbedrijf voor de voetbal (buurtschap 7) en de tennis en padel (buurtschap 6).

10 juli 2025 en 11 september 2025 vonden er twee informatiebijeenkomsten plaats, georganiseerd door de Extra Beveiligde Zittingslocatie (EBZ). Tijdens deze bijeenkomsten was Zuiderhage aanwezig en ook waren er medewerkers van de Uitvoeringsorganisatie aanwezig.

Op 15 april 2026 was er een inloopmoment in het stadhuis. Hier was er ruimte om vragen te stellen over de ontwerp omgevingsplanwijziging en het besluit waarde geluid.

In totaal hebben ongeveer 30 partijen en circa 400 personen deelgenomen aan de verschillende participatiemomenten. Dit bevestigt een brede deelnamen aan het participatietraject en dit heeft veel waardevolle input opgeleverd. De opbrengst en verwerking van de participatiemomenten is terug te vinden in bijlage 23.

Zienswijzen

De ontwerp wijziging omgevingsplan voor Zuiderhage, fase 1, heeft van 19 maart tot en met 29 april 2026 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op 25 maart 2026 kennisgegeven in de Flevopost en in het Gemeenteblad (jaargang 2026, nummer 140392). Daarin is vermeld dat, gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging, belanghebbenden een zienswijze over het de ontwerp wijziging omgevings-

plan naar voren konden brengen bij de gemeente Lelystad. Er zijn twee zienswijzen ingediend waarna de volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail zal in de stukken van de omgevingsplanwijziging worden verduidelijkt dat het station Lelystad Zuid een onzekere en nog nader te onderzoeken ontwikkeling betreft, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden.
2. Aan het omgevingsplan worden ter plaatse van de beoogde locatie voor tennisvereniging Poseidon de functie 'sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1' en het 'bouwgebied sport Valkenstede Zuiderhage-fase 1' met bijbehorende regels toegevoegd.

De nota van zienswijzen is toegevoegd aan bijlage 24.

9 Juridische planopzet

9.1 Toelichting juridische planopzet

Basisopzet

De wijziging Zuiderhage fase 1 vormt een afzonderlijk onderdeel van het Omgevingsplan van de gemeente Lelystad. De regels voor dit gebied zijn samengebracht in een eigen afdeling, zodat ze als een samenhangend geheel functioneren. Hoewel Zuiderhage fase 1 technisch gezien een wijziging is binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, blijft een aantal bestaande onderdelen van kracht. Zo blijft hoofdstuk 22 van toepassing, al krijgen de regels van Zuiderhage fase 1 voorrang wanneer deze afwijken. Ook blijven de begripsbepalingen in bijlage I gelden.

Juridische opzet van de wijziging

De regeling voor Zuiderhage fase 1 is opgezet als een globaal plan. Dat betekent dat alleen de elementen zijn vastgelegd die noodzakelijk zijn voor zorgvuldige besluitvorming en rechtszekerheid. De verdere uitwerking gebeurt aan de hand van het Ontwikkeldkader, dat richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling. Door deze werkwijze blijft het plan flexibel: de gefaseerde ontwikkeling kan worden gevolgd, het Ontwikkeldkader kan worden aangepast zonder het hele Omgevingsplan te moeten wijzigen, en er kan worden ingespeeld op nieuwe inzichten of goede ideeën van ontwikkelaars. Alle functies die in het gebied kunnen voorkomen, zijn in de regeling "ingesloten". Daarmee behoudt de gemeente de regie over de ontwikkeling en blijven de regels in lijn met de andere delen van het Omgevingsplan.

Hoofdstructuur van de regels

De opbouw van de regels in deze afdeling sluit zoveel mogelijk aan bij de structuur van het totale Omgevingsplan. Hierdoor kan de regeling later eenvoudig worden ingevoegd in de volledige systematiek. De regels bestaan uit drie blokken:

Algemene regels (paragraaf 3.3.1 t.m 3.3.2)

Deze gelden voor de hele afdeling en bevatten ook gebiedsgerichte doelen en het Ontwikkeldkader.

Regels voor gebruik, bouwen, slopen en aanleggen (paragraaf 3.3.3 t/m 3.3.6)

Hierin staat welke functies zijn toegestaan, onder welke voorwaarden gebouwd mag worden, en welke beperkingen gelden voor aanlegactiviteiten. Voor sloop is een voorlopig gereserveerd artikel opgenomen.

Thematische regels (paragraaf 3.3.7 t/m 3.3.12)

Deze regels bevatten aanvullende onderdelen voor onder meer omgevingsveiligheid (zoals bouwen nabij het spoor), geluid (nabij infrastructuur en de energiecentrale), water (om de waterbergingsopgave te waarborgen), energie en duurzaamheid (bijvoorbeeld energieopslag), archeologie (onderzoek- of vergunningplicht) en natuurbescherming (zoals maatregelen voor de Blauwe Kiekendief).

Funcieregels

Wonen

Voor wonen gelden basisvoorwaarden, zoals het maximaal aantal woningen en de maximale bouwhoogte. Andere eisen volgen uit het Ontwikkelkader en worden beoordeeld bij vergunningsaanvragen. Vooruitlopend op een nieuwe welstandsnota wordt een tijdelijk kwaliteitsteam ingezet. Daarnaast zijn enkele thematische regels van toepassing, bijvoorbeeld vanwege mogelijke milieugevolgen van toekomstige energievoorzieningen langs de Larserdreef. Tot het wonen behoren ook aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Bedrijven

Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in het buurtschap Valkenstede. De milieubelasting voor woningen wordt beperkt op basis van landelijke richtlijnen voor gemengd gebied met woonfuncties. Bedrijven die als te risicovol worden beschouwd, zoals installaties uit de IPPC-categorie of groothandels en datacenters, zijn uitgesloten. Voor het starten van een bedrijf geldt een vergunningplicht, zodat kan worden beoordeeld of dit past binnen de nabijgelegen woongebieden.

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen

In de definities is vastgelegd welke functies hieronder vallen. Onder andere dienstverlening en onderwijs zijn toegestaan. Voor kinderopvang en andere vormen van opvang is een vergunning nodig.

Bufferzone

De bufferzone vormt een afzonderlijk buurtdeel met een eigen set regels. Hier zijn geen woningen, bedrijven of voorzieningen toegestaan. Alleen sport en een school zijn mogelijk. De beperkingen in deze zone zijn vooral ingegeven vanwege de Penitentiare Inrichting Lelystad en de toekomstige Extra Beveiligde Zittingszaal. Ook is vooraf getoetst dat de afstand tot het helikopterplatform voldoet aan de minimale eisen.

Parkzone

De parkzone overlapt met de buurtschappen, maar de precieze ligging van de dooradering is niet vastgelegd op de kaart. De ligging wordt nader bepaald in het Ontwikkelkader. Deze flexibiliteit is gewenst met het oog op de gefaseerde ontwikkeling. Wel is in het plan een minimale breedte van de parkzone opgenomen, onder meer om voldoende ruimte te garanderen voor de vereiste waterberging.

Wijkontsluitingsweg

De wijkontsluitingsweg valt eveneens samen met de buurtschappen. Het tracé ligt niet vast, maar de aansluitpunten op het bestaande wegennet wel. Bij vergunningverlening wordt onder andere gekeken naar geluidseffecten voor woningen langs deze weg.

Openbare ruimte

Binnen deze functie zijn verkeer, verblijf, groen, water, extensieve recreatie en evenementen toegestaan. Specifieke gebruiksregels worden mogelijk later toegevoegd, bijvoorbeeld voor recreatie en evenementen. De provinciale doorfietsroute is als vaste aanduiding in het plan opgenomen.

Sport Valkenstede

Binnen deze functie is een tenniscomplex toegestaan. Het ingebruiknemen van het complex is verbonden aan een omgevingsvergunning. De vergunningaanvraag wordt beoordeeld op milieuhinder, omgevingsveiligheid en parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Bouwregels

De bouwregels bevatten regels die gesteld worden aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er geldt vanuit Hoofdstuk 22 een algemene vergunningplicht voor het bouwen, met uitzondering van de daarin vermelde vergunningvrije bouwwerken (in aanvulling op de bouwactiviteiten die wettelijk vergunningvrij zijn). De beoordelingsregels geven aan dat een aanvraag onder andere wordt getoetst aan het Ontwikkeldkader, maar bijvoorbeeld ook aan geluidwaarden, parkeernormen en verkeersveiligheid. De algemene bouwregels, waarvan een deel per buurtschap geldt, zijn vooral ontleend aan de standaard bouwregels van de gemeente Lelystad en het stedenbouwkundig ontwerp voor Zuiderhage fase 1. Daarnaast vloeien sommige regels voort uit de verrichte onderzoeken en te nemen andere besluiten, zoals een hogere waardebesluit inzake woningbouw nabij bedrijventerrein Noordersluis of woningbouw nabij de doorgaande wegen en de spoorweg (geluid, veiligheid).

10 Bijlagen

10.1 Bijlagen bij de motivering

Gemeente Lelystad ontsluit de bijlagen bij de motivering van een wijziging via de gemeentelijke website. Ten tijden van de beroepstermijn kunt u de bijlagen vinden via de volgende link:

www.lelystad.nl/publicaties-omgevingsplan

Na het einde van de beroepstermijn kunt u via archiefweb Lelystad (Archiefweb - Gemeente Lelystad) de documenten terugvinden op bovenstaande pagina in de periode van de terinzagelegging.

Bovenstaande webpagina vind u (binnen archiefweb) vanuit het hoofdmenu van de gemeentelijke website door:

- a. via 'Stad en Bestuur' naar de pagina 'Beleid en Regelgeving' te klikken;
- b. daar op de bulletin 'Omgevingswet' rechts in beeld te klikken; en
- c. vervolgens op de sub bulletin 'Omgevingsplan' te klikken.