



Ontwerpbestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en Saffraanplein 29

OPGESTELD VOOR:
Lidl Nederland GmbH

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

30-11-2023
REFERENTIE 327200677



**Ontwerpbestemmingsplan Wisselweg-Oreganoweg en
Saffraanplein 29**

In opdracht van:
Lidl Nederland GmbH

Opgesteld door:
Wilco van Varik

Projectnummer:
327200677

Documentnaam:
BP Wisselweg - Oreganoweg en Saffraanplein
29_D02_Toelichting.docx

Datum:
30 november 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D02	MSt		30 november 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2.0 Planbeschrijving	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
3.0 Beleid	5
4.0 Omgevingsaspecten	6
4.1 Mobiliteit	6
4.2 Bodem	7
4.3 Geluid wegverkeer	8
4.4 Bedrijven en milieuzonering	9
4.5 Luchtkwaliteit	13
4.6 Water	15
4.7 Natuur	17
4.8 Stikstof	18
4.9 Archeologie	21
4.10 Cultuurhistorie	23
4.11 Externe veiligheid	26
4.12 M.e.r.-beoordeling	28
5.0 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Toelichting bestemmingen	30
6.0 Uitvoerbaarheid	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

- Bijlage 1: Distributieve toets en effect relocatie, d.d. 20 maart 2023 van Bureau Stedelijke Planning
- Bijlage 2: Onderzoek verkeer en parkeren, d.d. 14 november 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek d.d. 22 maart 2022 van Stantec B.V.
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai, d.d. 3 april 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek Ruimtelijke zonering, d.d. 3 oktober 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 6: Cumulatieonderzoek omgevingsgeluid, d.d. 3 oktober 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 7: Waterparagraaf d.d. 30 november 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 8: Quickscan flora en fauna, d.d. 30 januari 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 9: Stikstofonderzoek d.d. 22 november 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 10: Memo externe veiligheid, d.d. 24 maart 2023 van Stantec B.V.
- Bijlage 11: M.e.r.-aanmeldnotitie
- Bijlage 12: Verslag inloopavond 8 maart 2023
- Bijlage 13: Beleidskader
- Bijlage 14: Ontwerpbesluit hogere grenswaarden
- Bijlage 15: Advies verantwoording hulpverlening brandweer Flevoland

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De locatie aan de Wisselweg/Organoweg was eerder door de gemeente aangeduid als strategische reservelocatie voor het centrumgebied van Almere. Gezien het weggeven van de vraag wordt op ontwikkeling van het gebied tot kantorenlocatie niet meer actief gestuurd. Het gebied aan de Wisselweg/Organoweg is mede daarom uit exploitatie genomen en kan een andere invulling krijgen. Vanwege de enorme woningbouwopgave in Almere is de locatie in beeld voor ontwikkeling tot (gemengd) woongebied. De ontwikkellocatie ligt aan de rand van de Staatsliedenwijk, nabij de Spoordreef en is tot op heden onbebouwd geweest.

Lidl Nederland GmbH heeft tegelijkertijd al in 2017 een beroep gedaan op de gemeente om medewerking te verlenen aan relocatie van haar supermarkt aan het Saffraanplein in de Kruidenwijk. Haar huidige winkel aan het Saffraanplein meet circa 800 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en is naar maatstaven voor hedendaagse supermarkten klein. Lidl wil haar supermarkt graag uitbreiden om toekomstbestendig te zijn en zo tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de eigentijdse consument. Omdat de huidige locatie aan het Saffraanplein onvoldoende mogelijkheden biedt voor de gewenste uitbreiding wenst Lidl te verplaatsen naar de Wisselweg en aldaar te vergroten naar een winkel verkoopvloeroppervlak van 1.500 m² (2.421 m² bvo).

De ontwikkeling voorziet in een gemêleerde woonomgeving gecombineerd met een supermarkt. De locatie aan de Wisselweg is opgedeeld in twee bouwvelden, die samen een geheel vormen. Voor het eerste bouwveld betreft het programma een supermarkt (1.500m² vvo) en maximaal 80 wooneenheden. Het tweede bouwveld biedt ruimte voor maximaal 65 wooneenheden.



Locatie Wisselweg/Organoweg: ontwikkeling veld 1 (Lidl) + veld 2 (gemeente)

Om de plannen mogelijk te maken dient een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een tweetal woongebouwen gecombineerd met een supermarkt aan de Wisselweg mogelijk. Daarnaast dient de mogelijkheid tot hervestiging van een supermarkt aan het Saffraanplein te worden uitgesloten.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke locaties, namelijk: de oude locatie van de supermarkt aan het Saffraanplein 29 in Almere en de ontwikkellocatie op de kruising van de Wisselweg en de Oreganoweg aan de rand van de Staatsliedenbuurt. De afbeelding hierna toont de ligging en begrenzing, waarin het cijfer 1 de oude locatie van de supermarkt aan de Saffraanplein toont en cijfer 2 de nieuwe locatie aan de Wisselweg.



Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied (nummer 1 Saffraanplein en nummer 2 Wisselweg)

Wisselweg/Oreganoweg

Het plangebied op de Wisselweg/Oreganoweg wordt gevormd door een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente Almere, sectie O, nummer 7453. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 17.650m².

Saffraanplein

Het plangebied op de Saffraanplein betreft de centrumbestemming ter plaatse van de supermarkt en wordt gevormd door de kadastrale percelen gemeente Almere sectie O, nummer 2982 en 4956. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 950 m²

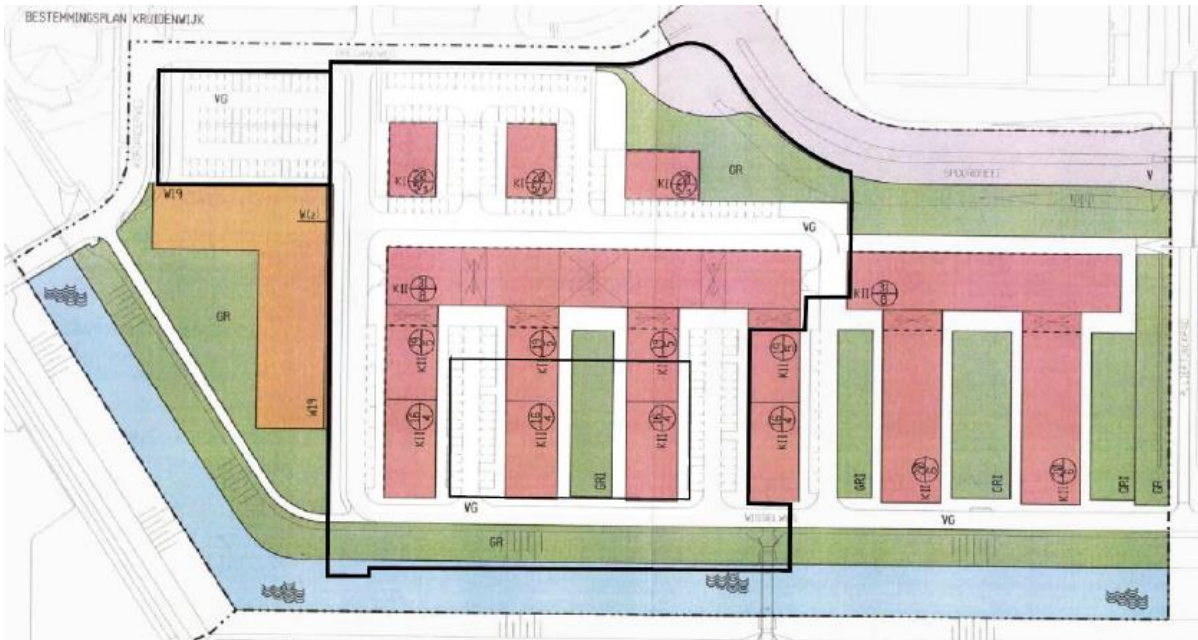
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Loctie Wisselweg/Oreganoweg

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk Midden' van de gemeente Almere dat op 21 februari 2006 onherroepelijk is geworden. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding. Ook geldt voor een gedeelte het bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 2015.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemmingen 'Kantoordoeleinden' met de nadere aanwijzing dat deze aaneen gebouwd dienen te worden. De overige gronden hebben de

bestemmingen 'Verblijfsgebied', 'Groendoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'. Een klein gedeelte van bestemming 'Groendoeleinden' is voorzien van de sub bestemming 'ondergrondse parkeergarage'. Voor de gronden met de bestemming 'Kantoordoeleinden' is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte variërend tussen de 4, 5 en 8 bouwlagen met 16, 19, 20 en 31 meter.



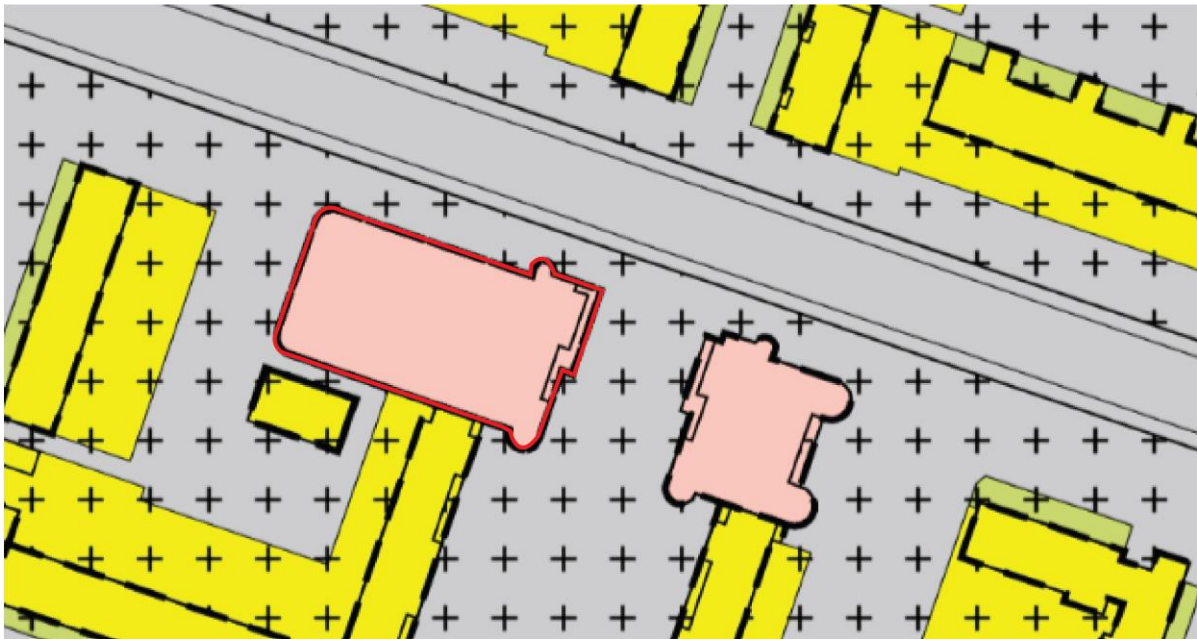
Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Staatsliedenwijk Midden'

Vestiging van detailhandel en een woonfunctie is op basis van het geldende planologisch kader niet toegestaan. Dit is zowel in strijd met de doeleindenomschrijving als de bouwvoorschriften. Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is het wijzigen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ter ondersteuning van deze procedure is deze toelichting opgesteld.

Locatie Saffraanplein

Ter plaatse van de locatie aan de Saffraanplein geldt het bestemmingsplan 'Kruidenwijk en Beatrixpark', vastgesteld op 22 februari 2018 door de gemeente Almere. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding.

De locatie is bestemd als de enkelbestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'supermarkt'. De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven (uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging), maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen, dienstverlening, detailhandel, kantoren, afhaalpunt, woningen (met uitzondering van de begane grond), groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met de daarbij behorende, erven; bijbehorende bouwwerken, verkeers- en verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen, overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen, terrassen, straatmeubilair en reclameobjecten. Er is een supermarkt toegestaan met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m².



Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kruidenwijk en Beatrixpark' – Locatie Saffraanweg.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied nog enkele parapluplannen namelijk: 'Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning' 'Parapluherziening parkeren' en 'Parapluherziening opslag en verkoop vuurwerk'.

In het Chw bestemmingsplan zijn aanvullende regels opgenomen dat verandering van bestaand gebruik niet mag leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing. In het parapluplan 'Parapluherziening parkeren' zijn aanvullende regels opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. De laatstgenoemde parapluherziening bevat aanvullende regels voor opslag- en verkoop van vuurwerk. De regels ten aanzien van opslag en verkoop voor vuurwerk gelden alleen voor de locatie Wisselweg/Organoweg.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse niveaus van overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens op het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in de wijk Staatliedenwijk ten noorden van het stadscentrum van Almere. Kenmerkend voor Almere is de planmatige ontwikkeling met een sterke relatie met water en de bijzondere bouwwerken en architectuur.

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

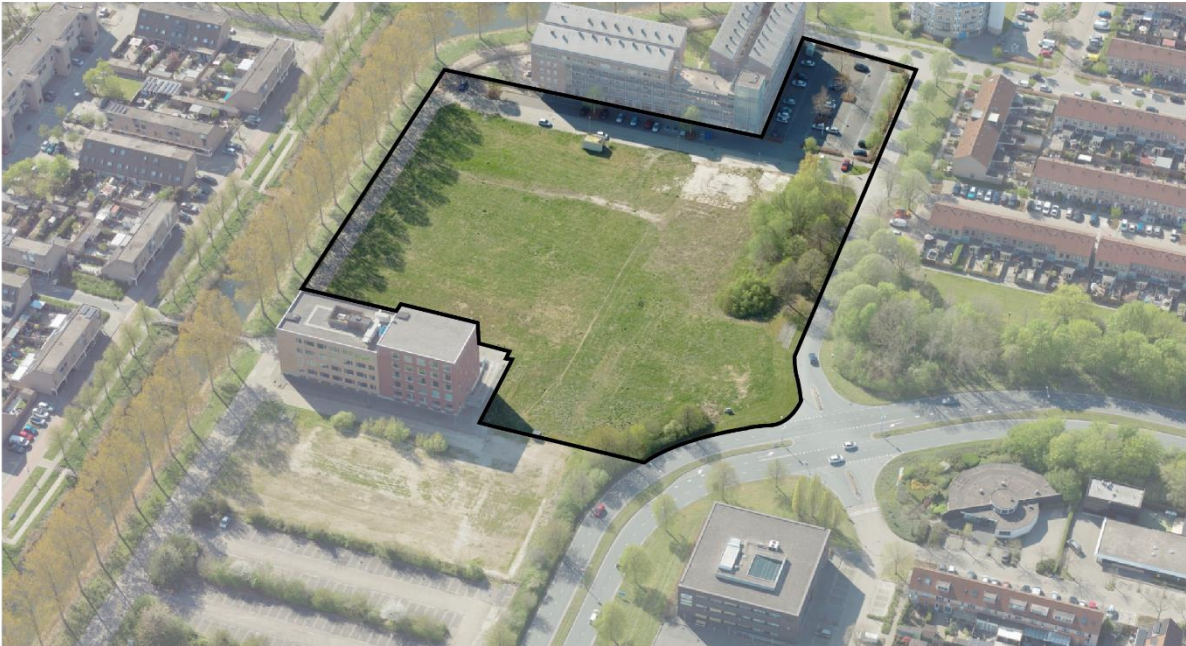
De eerste aanzet voor de ontwikkeling van Almere dateert van omstreeks 1975. Oorspronkelijk was Almere gepland als een stad met meerdere kernen. Door de uitbreiding van de Wijk Tussen de Vaart zijn Almere Buiten en Almere stad aan elkaar gegroeid. Tussen de oudere en nieuwere woonwijken is een duidelijk ruimtelijk verschil. In de jaren '90 is de ruimtelijke opzet van de wijken vooral gericht op gelijkvormigheid en functionaliteit, terwijl het in de jaren 2000 meer gaat om het bouwen van exclusieve en opvallende woningen en bouwwerken.

Omstreeks het jaar 2005 breidde de stad zich sterk uit met onder andere de ontwikkeling van het stadscentrum Almere Stad en het bijbehorende zakendistrict. Ook het gebied rondom het station heeft zich verder doorontwikkeld. Het stationsgebied rondom het station Almere Centrum vormt een ruimtelijke en functionele scheiding tussen het zakencentrum ten noorden van de spoorlijn met overwegend kantoorfuncties en het zuidelijke gebied, dat meer gericht is op winkels, horeca en wonen. Er liggen op dit moment diverse plannen om het station Almere Stad en het gebied hieromheen te voorzien van een kwaliteitsimpuls.

2.1.2 Wisselweg/Oreganoweg

Relatie met omgeving

De ontwikkellocatie ligt in het midden van de Staatsliedenwijk tussen de Wisselweg, Oreganoweg en Spoordreef. Het station Almere Stad ligt op een afstand van circa 500 meter hemelsbreed zuidoostelijk van het plangebied. Het zakendistrict ligt hier tussenin. Dit gebied kenmerkt zich door een overwegende kantoorfunctie met hoogbouw en grote bouwmassa's. De ontwikkellocatie heeft jaren gefungeerd als 'overloopgebied' en is daardoor nog steeds onbebouwd, terwijl de omgeving al wel is ingevuld met onder andere woningbouw. De Oreganoweg scheidt de planlocatie van de woonwijk Kruidenwijk, waar ook de huidige supermarkt zich bevindt aan het Saffraanplein.



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied vogelvlucht

De Spoordreef ligt ten oosten van het plangebied en vormt een verbindingsweg voor het centrum van Almere en de N702, een belangrijke noordelijke gebiedsontsluitingsweg. De Spoordreef heeft een brede opzet en scheidt de planlocatie van de rest van de Staatsliedenbuurt. De wijk bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen met, iets verder van het centrum, eengezinswoningen. In de wijk bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsinstellingen, een buurthuis, religieuze voorzieningen, een sportcomplex en (met name in het westelijke deel) kantoorfuncties en aanverwante dienstverlenende instellingen.

De Oregonweg en Wisselweg zijn ingericht als erftoegangswegen voor de aanliggende woningen en bedrijven. De Wisselweg ligt in verbinding met de parallelweg Waddendreef, die langs het spoor loopt. Er zijn plannen voor de reconstructie van het kruispunt Spoordreef/Oregonweg.

Ten zuiden van het plangebied ligt een brede watergang, met een fietsbruggetje bekend als het Prinsenpad. Dit bruggetje zorgt voor een verbinding met het fietspadennetwerk van de stad. De watergang vormt een ruimtelijke scheiding tussen het noordelijk en zuidelijke gedeelte van de Staatsliedenwijk en wordt begeleid door een bomenstructuur en natuurlijke oevers.

Plangebied Wisselweg

Ondanks de uitbreiding van het centrum en ontwikkelingen in de omgeving is de locatie altijd onbebouwd gebleven. Op dit moment is het plangebied een braakliggend terrein. Er zijn plannen geweest voor de realisatie van kantoren al dan niet in combinatie met woningbouw. Deze plannen zijn niet verder van de grond gekomen, waardoor het plangebied ook niet is doorontwikkeld.



Afbeelding 2.3: Bestaande situatie plangebied

Het plangebied wordt aan alle zijde ontsloten door infrastructuur. Aan de rand van het plangebied zijn al wel een aantal gebouwen gerealiseerd. Ten westen bevinden zich twee gebouwen met appartementen en commerciële/maatschappelijke voorzieningen in de plint. De bouwmassa's hebben een robuuste uitstaling met de toepassing van staal en verschillende materialen. De bebouwing ten oosten van het plangebied heeft een kantoorfunctie.



Afbeelding 2.4 & 2.5: Bestaande bebouwing omgeving plangebied

2.1.3 Saffraanplein

De locatie aan de Saffraanplein is tot het jaar 1985 onbebouwd gebleven, waarna in de periode 1985-1989 de Kruidenwijk is aangelegd. De locatie wordt in westelijke, noordelijke en oostelijke richting omsloten door infrastructuur. In noordelijke richting ligt de Wijnruitstraat met groenstrook, in westelijke richting de parkeerplaatsen van de Wijnruitstraat en in oostelijke richting het Saffraanplein. Direct grenzend aan het gebouw in zuidelijke richting is een appartementenblok gevestigd met woningen. Ten oosten van de planlocatie zit een kinderdagverblijf met woningen. De bebouwing heeft een traditionele en functionele uitstraling met het gebruik van verschillende materialen zoals glas, baksteen en panelen.



Afbeelding 2.6: Bestaande situatie plangebied

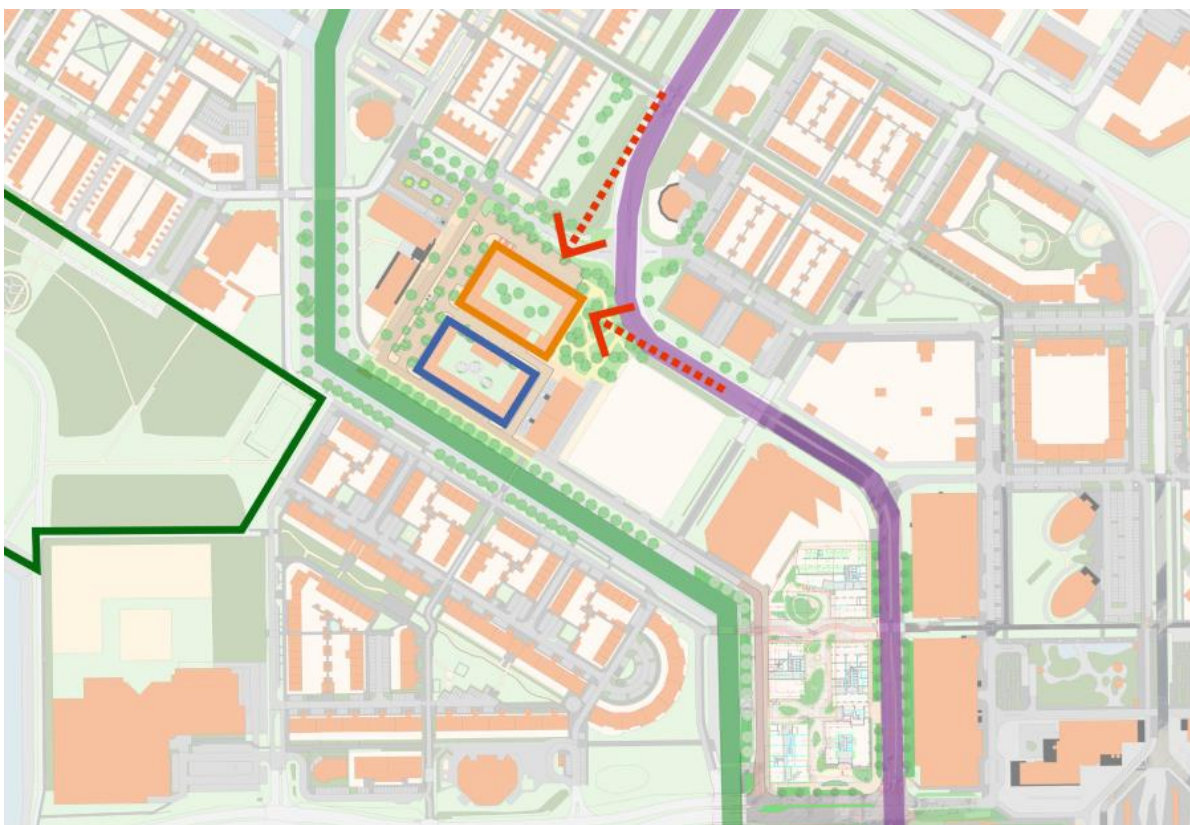


Afbeelding 2.7 & 2.8: Bestaande bebouwing omgeven door plangebied

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Wisselweg/Organoweg

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een braakliggend terrein in een gemengde woon- en werkwijk, in de nabijheid van het centrum van Almere. Het gebied ontwikkelt zich tot een woon-, werk-, winkel- en verblijfsgebied, waarbij de menselijke maat centraal staat. De inrichting bestaat uit een ensemble van gebouwen gecombineerd met nieuwe architectuur, duurzaam bouwen met een hoge esthetische waarde. De locatie krijgt een eigen unieke omgevingsidentiteit, die past bij haar doelgroep en aansluit op de omgeving. De volgende afbeelding toont een indicatief een stedenbouwkundige opzet voor de inrichting van het plangebied en de omgeving.



Afbeelding 2.9: Verkavelingsopzet hoog abstractieniveau

Saffraanplein

Met de opening van een nieuwe supermarkt aan de Wisselweg zal de supermarkt aan het Saffraanplein sluiten. Het is niet de bedoeling dat er aan het Saffraanplein een nieuwe supermarkt vestigt. De bebouwing blijft bestaan en de mogelijkheid voor het vestigen van detailhandel komt te vervallen. De bestemming 'Centrum' blijft gehandhaafd, waarbij de mogelijkheid tot hervestiging van detailhandel uit het bestemmingsplan wordt verwijderd. Gezien de ondergrond binnen deze bestemming bebouwd is wordt ook de dubbelbestemming 'archeologie – 1' geschrapt. In een later stadium gaat de eigenaar in samenwerking met de gemeente Almere zoeken naar een passende invulling voor de locatie.

Volgens de bestemming 'Centrum' kunnen zich bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen, dienstverlening tot en met categorie B, een kantoor of een afhaalpunt gevestigd worden. Bovendien zijn woningen vanaf de eerste verdieping toegestaan.

2.2.1 Programma

De locatie aan de Wisselweg is opgebouwd uit twee bouwvelden, die als een geheel worden ontworpen. In bouwveld 1 worden er in totaal maximaal 80 gestapelde wooneenheden gerealiseerd gecombineerd met een supermarkt van een maximaal verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² in de plint van het gebouw. In het tweede bouwveld worden maximaal 65 woningen gerealiseerd.

Eerste bouwveld

De bebouwing in het eerste bouwveld wordt maximaal 25,5 meter hoog. Het gevelbeeld geeft een duidelijke scheiding van de woonfuncties en supermarktfunctie in de plint (met uitzondering van de zuidgevel, hier zijn alleen woningen zichtbaar). Dit zorgt voor een herkenbare segmentatie. De entrees zijn zorgvuldig en transparant ontworpen en leggen de verbinding met de straat. De entrees tot woningen op de begane grond en de ondergrondse parkeerkelder is geïntegreerd in de gevel en is duidelijk te onderscheiden voor zowel de supermarkt als de appartementen.



Afbeelding 2.11: Indicatieve sfeerimpressie toekomstige situatie d.d. 04-11-2022 van Groosman Architecten

In het midden van het gebouw (op de eerste verdieping) komt een collectieve binnentuin, zodat de bewoners een plek hebben om elkaar te ontmoeten en te verblijven. De daktuin krijgt een natuurlijke uitstraling en nodigt uit tot ontdekken, ontmoeten en spelen. Een ander belangrijk element van het gebouw is de trapopgang naar de collectieve binnentuin. Deze bevindt zich aan de zuidgevel en vormt het verbindende element tussen de bebouwing en de openbare ruimte.

Tweede bouwveld

Bouwveld twee krijgt een maat van 40 x 70 meter en biedt ruimte aan maximaal 65 woningen. Het bouwblok krijgt eenzijdige oriëntatie met variërende bouwhoogtes, tot maximaal 18 meter (6 bouwlagen). Fiets- en autoparkeren voor bewoners wordt ingepast op de kavel, onder een leefdek. Dit

leefdek krijgt een groene inrichting en spiegelt zich zo aan de daktuin boven op de supermarkt. De gemeente zal voor de ontwikkeling van dit tweede bouwveld nog een partij contracteren.

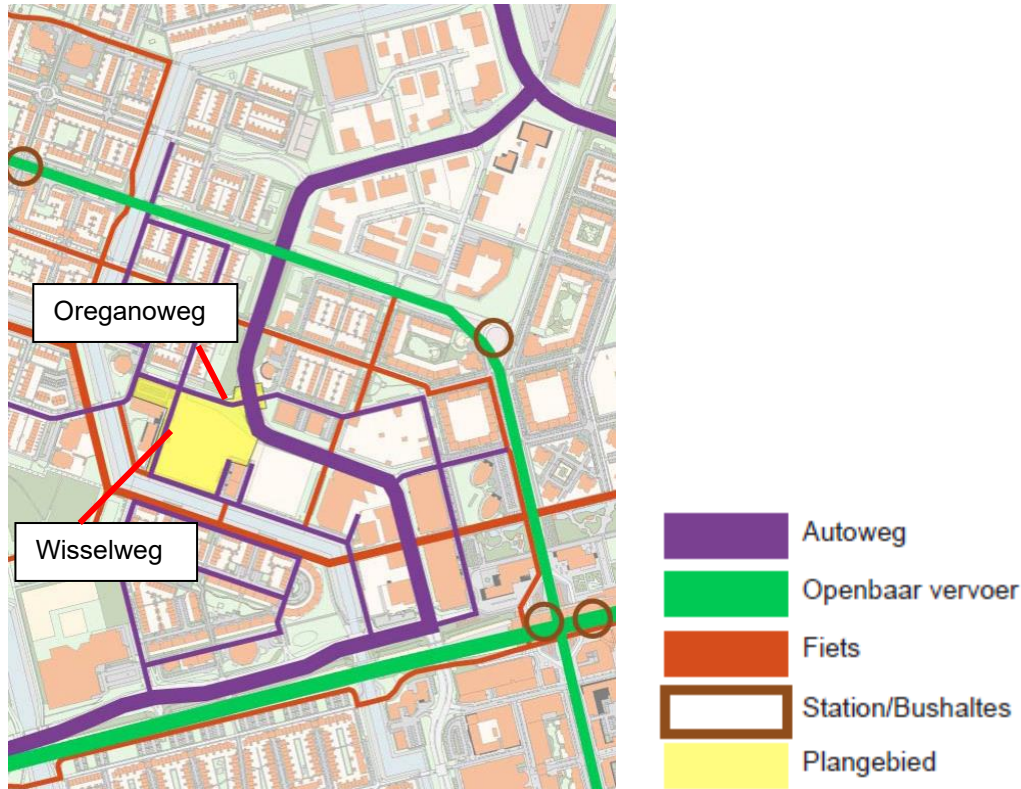
2.2.2 Openbare ruimte

Met de ontwikkeling van de locatie ontstaat een stedelijk woonmilieu. De verblijfsruimtes en entrees van de meeste woningen zijn zowel naar binnen als naar buiten gekeerd. Dit zorgt voor een gevarieerde omgeving, die is gericht op ontmoeten en sociale verbinding. De trapsgewijze bouwhoogte in combinatie met het straatprofiel zorgen voor een afwisselend en samenhangend beeld, die aansluit op de menselijke maat. De binnentuin in bouwveld 1 is dynamisch en veelzijdig in het gebruik. Een ontspannen inrichting met zowel reuring als rust die divers, natuurlijk en groen oogt.

Het gebouw wordt omringd door openbare ruimte. Ten noorden en westen heeft de openbare ruimte meer een verkeersfunctie met parkeervoorzieningen en groen als begeleidende functie. Ten zuiden van het gebouw ontstaat een autoluw gebied. Dit gebied wordt ingericht als een leefstraat, waarbij het accent ligt op veilige en rustige ontmoetingsplekken. Het gebied ten oosten behoudt haar natuurlijke inrichting met gras en bomen.

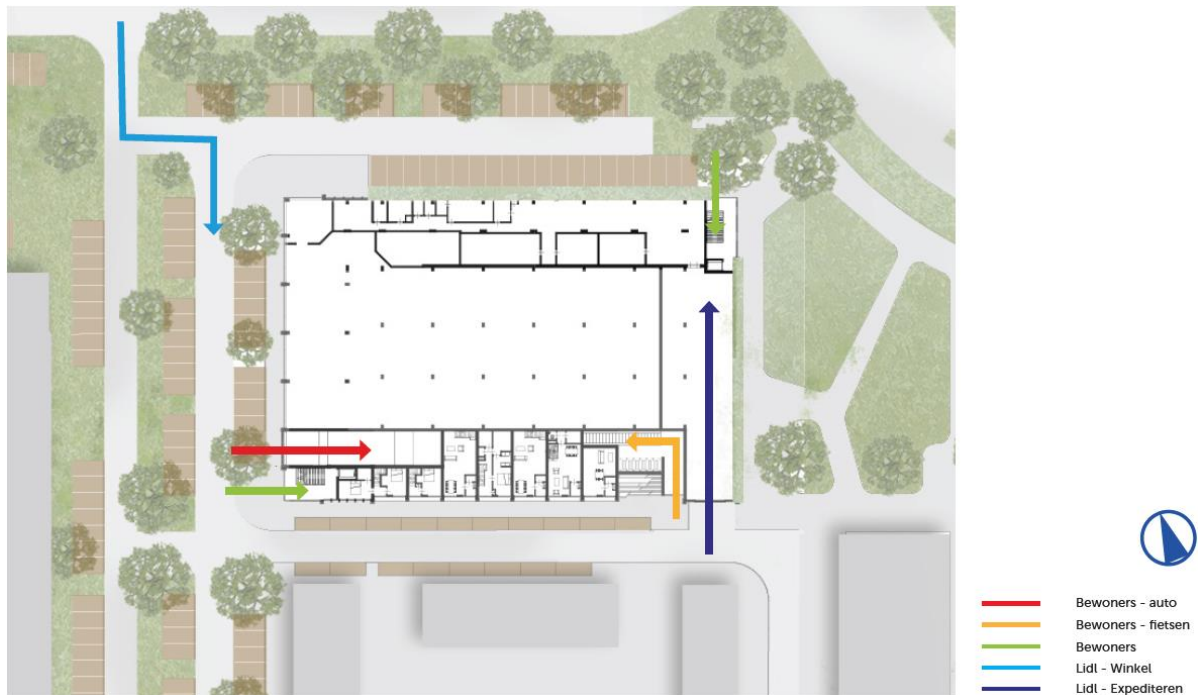
2.2.3 Mobiliteit

De autoroutes zijn aan de rand gesitueerd. De belangrijkste auto-ontsluiting ligt aan de Spoordreef. Deze weg ligt in verbinding met het noordelijke gedeelte van het Almere en het station. De Wisselweg en Oregonoweg vormen de ontsluitingsroute voor de buurt (zie figuur 2.12)



Figuur 2.12: Verkeersstructuren in relatie tot de omgeving.

Ter plaatse van de Wisselweg en Oregonweg wordt ook voorzien in openbare parkeerplaatsen. Daarnaast wordt een deel van de parkeerbehoefte opgevangen in een parkeerkelder op eigen terrein. De toekomstige weg tussen de twee bouwvelden is beperkt toegankelijk en enkel bedoeld voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. De afbeelding toont de ontsluitingsstructuren van het gebouw. In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de ontwikkeling.



Afbeelding 2.13: Schema ontsluiting toekomstige situatie d.d. 04-11-2022 van Groosman Architecten

Het uitgangspunt bij de entree van het gebouw is een scheiding tussen bezoekers van de winkel en bewoners. De entree voor de winkelbezoekers bevindt zich in de noordwestelijke hoek. In de openbare ruimte (ten noorden en oosten van het gebouw) wordt voorzien van parkeergelegenheid.

De expeditiedeur voor het laden en lossen van de supermarkt bevindt zich in de zuidgevel van het gebouw. Hierbinnen bevindt zich ook de laad- en losfunctie. Voor de bezoekers van de supermarkt wordt in de openbare ruimte voorzien van parkeergelegenheid ten noorden en oosten van het gebouw.

Voor de bewoners zijn drie hoofdentrees gecreëerd in de zuidwestelijke, zuidoostelijke en noordoostelijke hoek. Onder het gebouw wordt een ondergrondse parkeergarage inclusief overdekte fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Het uitgangspunt is om het gebruik van de fiets te stimuleren boven het autogebruik. De parkeergarage is hoofdzakelijk voor bewoners van de woningen bedoeld. De in- en uitrit van deze parkeergarage bevindt zich aan de westgevel van het gebouw.

2.2.4 Duurzaamheid

In de gemeente Almere wordt gestreefd naar een 100% duurzame, natuur-inclusieve en circulaire gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing in 2030. Om dit te bereiken wordt ingezet op twee lijnen. Almere zet met het programma Growing Green Cities in op een duurzame groei van de stad. Centraal

staan daarbij de thema's: de groene omgeving, voeding, energieproductie en gezondheid. Nieuwe ontwikkelingen binnen de stad worden geacht een bijdrage te leveren op deze vier thema's. Daarnaast wordt er gewerkt middels de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling. Bij de ontwikkeling van dit plan wordt voor het vastgoed en de openbare ruimte zoveel mogelijk ingezet op de thema's: Circulair, Energie, Mobiliteit en Klimaatadaptatie & Biodiversiteit. Deze thema's worden hieronder besproken.

Circulair:

Op het gebied van Circulariteit geldt een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) norm van 0.8. De MPG is ten aanzien van woningbouw bij elke aanvraag omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De norm van 0,8 vloeit voort uit het Bouwbesluit. De bebouwing op veld 1 en 2 krijgt een afwerking in houtbouw hetgeen energiezuinig en milieuvriendelijk is. Het leidt tot reductie van CO2-emissie en draagt daardoor ook bij aan de klimaatdoelstellingen. Tot slot is het eindeloos te hergebruiken en te recycelen.

Energie:

Voor de ontwikkeling aan de Oreganoweg/Wisselweg en in het bijzonder voor woningen, geldt dat aangesloten moet worden op het stadsverwarmingssysteem. In bouwveld 1 streeft Lidl naar een zo optimaal mogelijk energieconcept. In de gesloten overeenkomst met de Lidl (2019) zijn er geen verdergaande duurzaamheidseisen opgenomen.

In samenspraak met de gemeente verkent Lidl de mogelijkheden en de haalbaarheid daarvan om voor in bouwveld 1 een eigen energievoorziening te realiseren, waarin koude en warmte tussen woningen en supermarkt mogelijk wordt uitgewisseld. Voor bouwveld 2 zal een eigenstandig energieconcept uitgewerkt moeten worden. De aansluitplicht op het stadsverwarmingssysteem en de (strenger wordende) eisen uit het bouwbesluit zijn daarbij uitgangspunten.

Het thema Energie krijgt invulling in het plan door het feit dat alle nieuwbouw moet voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Dit is een harde eis voor de ontwikkeling. Voor het te ontwikkelen bouwveld 2 wordt ingezet op energieopwekking op daken en/of gevels. Deze eis wordt verder uitgewerkt in de tender voor bouwveld 2. Tot slot krijgt minimaal 7% van het totaal aantal parkeerplaatsen een laadpunt voor elektrisch vervoer, voor zover de huidige problematiek rondom de netwerkcongestie dit toelaat.

Mobiliteit:

Op de locatie Oreganoweg/Wisselweg wordt compact gebouwd, in de nabijheid van het station Almere Centrum en het stadscentrum. Dit maakt de locatie naar verwachting aantrekkelijk voor bewoners die niet persé een auto in eigendom willen hebben, maar wellicht bovengemiddeld gebruik maken van het openbaar vervoer, deelvervoer en/of de fiets.

Omdat het denkbaar is dat het autobezit onder bewoners op deze locatie uiteindelijk kleiner is dan op basis van die norm wordt aangenomen, kan een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein wellicht worden ingezet voor deelauto's en/of oplaadpunten voor elektrisch vervoer ten gunste van de bewoners. Deze uitwerking kan per bouwblok aan de orde zijn in de fase waarin alle bewoners hun woning hebben betrokken en de VVE's operationeel zijn.

Het gebruik van de fiets door bewoners wordt naar verwachting vergemakkelijkt doordat in beide bouwblokken gewerkt met collectieve fietsenstallingen, van waaruit het makkelijker de fiets pakken is dan vanuit een individuele berging.

Klimaatadaptatie & biodiversiteit

De ontwikkellocatie wordt aan de zuidzijde begeleid door de populierenlaan en de watergang en door de lindes aan de zijde van de Oreganoweg. Deze bomen bieden een bestaande hoeveelheid schaduw en verkoeling en worden (behoudens twee lindes t.p.v. het parkeren en een nieuwe opstelstrook aan de Oreganoweg) zoveel als mogelijk gehandhaafd in de plannen, dan wel gecompenseerd

Ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen worden aanvullende bomen geplant. Aan de oostzijde van bouwveld 1 wordt daarnaast een nieuw groen buurtparkje ingericht dat als koelte biedt bij warm weer (een zgn. 'coolspot'). Op het dak van de supermarkt wordt een groene inrichting aangelegd. Voor bouwveld 2 zal daarnaast ook een groene inrichting van het leefdek worden voorgeschreven. De vergroening heeft betekenis voor de kwaliteit van de woonomgeving, kan een habitat vormen voor insecten en vogels en draagt ook bij aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. De daktuinen en het park reduceren hittestress door het vasthouden en verdampen van hemelwater en zorgen daarmee voor een verkoelend effect. Tevens dempt het groen omgevingsgeluid.

Klimaatadaptatie & wateropgave

De locatieontwikkeling brengt een toename van het areaal verhard oppervlak en daarmee een compensatieplicht in het oppervlaktewatersysteem met zich mee. Ook moet op de projectlocatie zelf overlast voor de woon- en supermarktfunctie worden voorkomen in geval van hevige regenval. De set aan maatregelen die toegepast zal worden bestaat uit:

Voorkomen van wateroverlast in gebouwen door vloerpeilen boven de assen van de wegen te leggen;

- Vasthouden van hemelwater door middel van groene daktuinen;
- Rekening houdende met de rijbaarheid van de winkelwagentjes van de klanten van de supermarkt, zal er verkend worden t.a.v. het vertraagd afvoeren van hemelwater door waterdoorlatende verharding toe te passen op (een deel van) de nieuw te realiseren parkeervakken.
- Voorkomen overbelasting hemelwaterriool door hemelwater deels rechtstreeks af te voeren op de watergang (het wegdeel Wisselweg dat parallel aan de watergang ligt);
- Vergroten bergend vermogen oppervlaktewatersysteem. (Deze is in de vorm van een aantal waterpoelen al gerealiseerd ter plaatse van het Bos der Onverzettelijken).

2.2.5 Conclusie

De ontwikkeling van de locatie zorgt ervoor dat een passende ruimtelijke en functionele invulling wordt gegeven aan een braakliggend terrein in de nabijheid van het centrum. De ontwikkeling van de wooneenheden gecombineerd met een supermarkt past bij het karakter van de bestaande wijk en de stedenbouwkundige structuren ter plaatse. De ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte en bebouwing, in combinatie met duurzaamheid en aandacht voor mobiliteit.

2.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

2.3.1 Toetsingskader

Deze paragraaf gaat specifiek in op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt van het rijk. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van de wijziging van 1 juli 2017 van het Besluit ruimtelijke ordening komt artikel 3.1.6 lid 2, lid 3 en lid 4 Besluit ruimtelijke ordening als volgt te luiden:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
2. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
3. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Wat is een stedelijke ontwikkeling?

De definitie van stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor de definitie van 'andere stedelijke voorziening' is de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu relevant (november 2013). Deze handreiking laat onder de overige stedelijke voorzieningen vallen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Het plangebied 'Wisselweg – Oreganoweg en Saffraanplein 29' ligt binnen stedelijk gebied. Hier geldt dan ook een zogenaamde 'lichte' laddertoets. In de onderstaande paragrafen is getoetst aan de Ladder, zoals deze sinds 1 juli 2017 geldt:

2.3.2 Woningbehoefte

De woningbouwopgave voor de komende jaren is en blijft onverminderd groot. Dit geldt ook voor Almere. In de Woonvisie 2020-2030 'Thuis in Almere, evenwichtig bouwen aan de toekomst' is voor deze tien jaarstermijn een woningbouwopgave van 24.500 nieuwe woningen opgenomen. Deze woningen moeten op zowel uitleglocaties als op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. De Woonvisie en het bijbehorende Stedelijke Woningprogrammering Almere (SWPA, 2021) geven

uitvoering aan de woondeal en het Stadsakkoord Versnelling Woningbouw. De woondeal is in 2019 gesloten door Metropoolregio Amsterdam, waaronder de Gemeente Almere en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. In het Stadsakkoord Versnelling Woningbouw (2021) hebben lokale partijen waaronder Gemeente Almere de intentie uitgesproken om versneld woningen toe te voegen in Almere. Daarom moet in de ontwikkeling ook voorzien worden in extra woningen.

De ontwikkeling van de locatie Oregonweg/Wisselweg locatie valt in de Woonvisie 2020-2030 binnen het gebied 'Centrum/Stad: Overig'. De in deze gebiedsontwikkeling opgenomen woningaantallen en categorieën maken onderdeel uit van de 5100 woningen zoals deze geprojecteerd zijn in 'Centrum/Stad: overig'. Er is voor Centrum/Stad niet vastgelegd waar welk woningtype gerealiseerd wordt.

Met voorgestane ontwikkeling worden maximaal 145 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Voor veld 1 geldt een maximaal programma van 80 woningen. Dit betreft een gemengd woningbouwprogramma met beneden/boven woningen en appartementen in een variërende omvang. Voor veld 2 geldt een maximaal programma van 65 woningen. In veld 2 wordt voornamelijk ingezet op (middeldure) huurwoningen.

2.3.3 Supermarkt

Lidl is momenteel gevestigd op het Saffraanplein in de Kruidenwijk, onderdeel van Almere Stad Noord. De winkel meet momenteel zo'n 800 m² winkelvloeroppervlak. Dit is naar de maatstaven voor een hedendaagse supermarkt te klein. Lidl wil de supermarkt graag uitbreiden om toekomstbestendig te zijn en zo tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de eigentijdse consument. Omdat de huidige locatie aan het Saffraanplein geen mogelijkheid biedt voor de gewenste uitbreiding is Lidl voornemens te verplaatsen naar de Wisselweg. Deze verplaatsing vindt plaats in combinatie met een vergroting naar ca. 1.500 m² vvo (circa 2.421 m² bvo).

Door Bureau Stedelijke Planning is onderzoek gedaan (zie bijlage 1) naar de behoefte en effecten van de verplaatsing en uitbreiding van de Lidl van het Saffraanplein naar de Wisselweg.

- Lidl zal aan de Wisselweg een functie vervullen voor de circa 22.660 inwoners van de noordelijk gelegen buurten van stadsdeel Almere Stad. Door de ligging van de propositie aan de doorgaande weg, is de winkel voor nagenoeg al deze inwoners goed te bereiken.
- Momenteel zijn er binnen het onderzoeksgebied (dat bestaat uit de buurten Staatsliedenbuurt, Kruidenwijk, Markerkant, Waterwijk en Almere Stad Centrum) 10 supermarkten gevestigd, waaronder Lidl Saffraanplein. Deels zijn dat supermarkten in de ondersteunende winkelstructuur, met naast de Lidl ook de Albert Heijn in de Kruidenwijk en de Jumbo en Albert Heijn in Waterwijk. Deels zijn dat supermarkten in het stadscentrum, veelal doelgroepsupermarkten (Amazing Oriental, Ekoplaza en Tangermarkt bijvoorbeeld), maar ook in een enkel geval reguliere supermarkten voor een brede doelgroep (Dirk en Aldi). Veel van de oorspronkelijk in het centrum gevestigde reguliere supermarkten zijn inmiddels gesloten (waaronder Albert Heijn, Plus, Lidl en een tweede Aldi).
- Met een groot aantal (type) supermarkten dat geografisch redelijk evenwichtig over het onderzoeksgebied is verspreid zal de binding van de inwoners aan het hier gevestigde supermarktaanbod hoog zijn. Hetzelfde geldt voor de toevloeiing van buiten het onderzoeksgebied. Met de binnenkort te verwachten komst van Aldi op bedrijventerrein Markerkant zullen zowel binding als toevloeiing nog eens verder worden versterkt.

- In de huidige situatie functioneren de reguliere supermarkten in het onderzoeksgebied minimaal op een gemiddeld niveau. Vooral de supermarkten in de ondersteunende centra functioneren goed. Naar de toekomst zullen de perspectieven enerzijds gunstiger worden, door de forse groei van het bevolkingsdraagvlak in het onderzoeksgebied, zowel direct bij het initiatief als in de overige delen van het onderzoeksgebied. Anderzijds zal de komst van Aldi en de uitbreiding en verplaatsing van Lidl ook tot een additionele omzetclaim leiden.
- De uitkomst van de distributieve berekening wordt in de huidige situatie negatief beïnvloed door het grote aantal niet-reguliere supermarkten in het stadscentrum. Toch zal in de nabije toekomst, met de forse groei van het aantal inwoners, de distributieve ruimte aanzienlijk toenemen. In de nabije toekomst zal er voldoende distributieve ruimte zijn voor zowel de nieuwe Aldi als de vergrote Lidl.
- Ook kwalitatief is de relocatie annex uitbreiding van Lidl te verantwoorden. De realisatie van een volwaardige, voor alle vormen van vervoer goed bereikbare Lidl supermarkt met bovengelige woningen geeft een impuls aan het direct omliggende gebied. Het leidt tot een hogere binding aan de wijk, en daarmee minder ongewenste automobiliteit. Daarbij komt dat de locatie aan het Saffraanplein kan worden herontwikkeld naar andere functies die minder autoverkeer in de wijk uitlokken, waardoor de woonkwaliteit voor bewoners en omwonenden verbeterd wordt.
- Lidl zal aan de Wisselweg tevens een volwaardige functie kunnen vervullen voor de nieuwe bewoners binnen het Stationskwartier. Binnen de plannen verderop aan de Wisselweg is enkel ruimte voor kleinschalige, ondersteunende commerciële voorzieningen, waarmee Lidl de dichtstbijzijnde volwaardige supermarkt wordt.
- Naar verwachting zijn de ruimtelijke en overige effecten van de verplaatsing annex uitbreiding van Lidl beperkt, omdat uitbreidingsmeters een gemiddeld lagere vloerproductiviteit hebben (de wet van de afnemende meeropbrengsten). Daarbij functioneert het huidige aanbod (zeer) goed, waardoor er bij deze winkels door een eventueel beperkt omzetverlies geen sprake zal zijn van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.0 BELEID

Het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente werkt door in de manier van bestemmen van gronden en bouwwerken. In tabel 3.1 staat op welke manier de verschillende beleidsdocumenten doorwerken in het bestemmingsplan. In Bijlage 13 Beleidskader is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het beleidskader.

Beleidsdocument	Beleidsuitgangspunt	Vertaling in het bestemmingsplan
Rijksbeleid		
Nationale Omgevingsvisie	Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn: I. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; II. Duurzaam economisch groeipotentieel; III. Sterke en gezonde steden en regio's; IV. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.	Bouw van maximaal 145 woningen en verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt past binnen dit beleidsstuk. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de NOVI.
Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2	Ladder voor duurzame verstedelijking	Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van maximaal 145 woningen en verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt in dit bestemmingsplan daarmee in overeenstemming is. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Besluit algemene regels	Radarverstoringgebieden	Geen mogelijkheid opnemen voor de

ruimtelijke ordening (2012) Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (2012)		bouw van windturbines. Kleinschalige windmolens op gebouwen onder voorwaarden toestaan.
RRAAM-brief (2009)	Rijk en regio willen de internationale concurrentiekracht en de duurzaamheid van de Noordelijke Randstad een impuls geven. Voor Almere geldt daarin het project Schaalsprong Almere dat aan deze impuls moet bijdragen.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de RRAAM-brief.
Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer (2013) Bestuursovereenkomst RRAAM (2013) Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 (2013) (IAK2) MJP Almere 2.0 (2018)	Het toekomstperspectief voor Almere is een westelijk georiënteerde stad met circa 60.000 nieuwe woningen ten opzichte van 2010 en een forse groei van het aantal arbeidsplaatsen. De ambitie is 100.000 arbeidsplaatsen. Een adaptieve aanpak staat centraal: vraagafhankelijk realiseren van woningen, infrastructuur, economische activiteiten en voorzieningen.	Bouw van maximaal 145 woningen en verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt past binnen dit beleidsstuk. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Rijksstructuurvisie en geeft hier mede uitvoering aan.
Structuurvisie Randstad 2040 (2010)	Randstad in 2040 een duurzame en concurrerende Europese topregio	Bouw van maximaal 145 woningen en verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt past binnen de visie. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Randstad 2040.
Erfgoedwet	Beschermen van archeologische waarden	Opnemen van een dubbelbestemming voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, die nog niet rechtstreeks via de Monumentenwet worden beschermd.
Provinciaal en regionaal beleid		
Omgevingsvisie FlevolandStraks (2017)	De Omgevingsvisie FlevolandStraks 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 de provincie heeft voor de toekomst. De ambitie van de provincie is inzet op excellente woonmilieus.	Het realiseren van maximaal 145 woningen en de verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt binnen bestaand stedelijk gebied nabij het stadscentrum, sluit aan bij de ambitie van de provincie. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de provincie.
Omgevingsprogramma Flevoland (2022) Omgevingsverordening	In de Omgevingsverordening zijn de regels weergegeven welke de provincie heeft opgesteld voor het grondgebied. De verordening vloeit voort uit de	Het in balans houden van uitbreiding en herstructurering vormt de basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele

Flevoland (2022)	omgevingsvisie. In het Omgevingsprogramma stelt het bestaande beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving is gebundeld in één programma.	bebouwde gebied in Flevoland. Het realiseren van maximaal 145 woningen en de verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt binnen bestaand stedelijk gebied nabij het stadscentrum, sluit aan bij de ambitie van de provincie. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Omgevingsprogramma en Omgevingsverordening van de provincie.
Beleidsregel archeologie en ruimtelijke ordening Flevoland (2008)	Beschermen van archeologische waarden.	Opnemen van een dubbelbestemming voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, die nog niet rechtstreeks via de Monumentenwet worden beschermd.
Waterbeheerprogramma Waterschap Zuiderzeeland 2022 - 2027	Het Waterbeheerprogramma bestaat uit vier hoofdthema's: Omgeving, Waterveiligheid, Voldoende en gezond water en Schoon, gezuiverd water. Per thema worden de maatregelen die nodig zijn beschreven. Dan gebeurt op hoofdlijnen, zodat ruimte wordt gehouden om de manier waarop aan de doelen wordt gewerkt aan te kunnen passen. Er wordt gewerkt in een omgeving die voortdurend verandert. Klimaatverandering, minder biodiversiteit, het groeiende belang van circulariteit. Het zijn allemaal zaken waar rekening mee wordt gehouden en die soms ook ervoor zorgt dat de werkwijze moeten worden aangepast.	Voor het bestemmingsplan is een watertoets gedaan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de watertoets.
Waterkader 2013	Het Waterkader van het Waterschap ZZL geeft richting en houvast voor waterzaken binnen ruimtelijke plannen.	Voor het bestemmingsplan is een watertoets gedaan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de watertoets.
Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht Eindbalans 2015 - 2030	Van de ruimteclaim op de gemeenten in de Noordvleugel Utrecht worden 10.000 à 15.000 woningen in Almere gebouwd.	In dit bestemmingsplan wordt een nieuw en duurzaam woonmilieu aan Almere toegevoegd. Er worden maximaal 145 woningen gebouwd. Daarmee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie.
Gemeentelijk beleid		
Ruimtelijke ontwikkeling		
Almere Principles (2009)	Zeven stelregels voor een duurzame	Het bestemmingsplan is in

	<p>stadsontwikkeling:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Koester diversiteit 2. Verbind plaats en context 3. Combineer stad en natuur 4. Anticipeer op verandering 5. Blijf innoveren 6. Ontwerp gezonde systemen 7. Mensen maken de stad 	overeenstemming met de Almere Principles.
Omgevingsvisie Almere (2017)	<p>De visie gaat uit van behoud van de moderne tuinstad met stadsdelen in groen-blauw netwerk maar wil ook uitdagingen aangaan op basis van 2 principes: organische groei en adaptief beleid. Er zijn vier uitgangspunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ontwikkel en onderhoud het goede. 2. naar een growing green city. 3. onderscheidende positie in metropolaan netwerk. 4. uitnodiging aan iedereen om met goede initiatieven te komen die passen binnen de ruimtelijke hoofdstructuur: polderlaag (water, cultuurhistorie, natuur), netwerklaag (infrastructuur, duurzame energie) en stedelijke laag (wonen, werken, voorzieningen. Hierbij moet met diverse reserveringen rekening worden gehouden. 	<p>Bouw van maximaal 145 woningen en verplaatsing/uitbreiding van een supermarkt past binnen de visie.</p> <p>Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Almere (2017)</p>
Uitvoeringsagenda Almere Stad met Toekomst 2022 - 2024	<p>De toekomstvisie beschrijft hoe Almere zich ook de komende jaren blijft ontwikkelen tot een veerkrachtige, gezonde, diverse en aantrekkelijke stad. Zowel voor de stad en haar inwoners zelf, voor Flevoland én als onderdeel van een blijvend sterke metropoolregio. De visie is gestoeld op de kernkwaliteiten van Almere en er is nadrukkelijk aandacht voor de opgaven in de stad die er al is voor sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en de woningbouwopgave.</p>	Het bestemmingsplan past in deze visie.
Duurzaamheidsagenda (2020)	<p>In de Duurzaamheidsagenda beschrijft de gemeente Almere haar ambities en de doelstellingen voor het duurzaamheidsbeleid voor de komende jaren en geeft richting aan de duurzame ontwikkeling van de stad.</p> <p>Hiermee wordt aangesloten bij de nationale (klimaat-)doelstellingen om de CO2-uitstoot drastisch te verminderen (49% minder uitstoot in 2030 en 95% minder uitstoot in 2050).</p>	<p>Uitgangspunt bij de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen is gasloos bouwen. In het gebied wordt energie geleverd via duurzame stadswarmte; Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Duurzaamheidsagenda.</p>
Programmaplan Energie Werkt! (2015)	Energieneutraliteit in Almere in 2022 door middel van 5 werklijnen	Binnen het plangebied zijn stadsverwarming, zonnepanelen,

		zonnecollectoren en kleine windmolens op of aan gebouwen (via afwijking) mogelijk.
Woonvisie Almere 2020-2030	Almere is een stad, die aantrekkelijk wil zijn voor alle doelgroepen; wonen is betaalbaar en toegankelijk voor iedereen. Ontwikkeling van de stad gebeurt aan de hand van het volgende principe: 'Ontwikkel Almere als een groene, voor iedereen bereikbare, meerkernige stad waar je betaalbaar kunt wonen. Een stad waar een grote diversiteit is aan manieren van wonen en soorten woningen, met ruimte voor experimenten, voor bijzondere woonvormen, voor eigen initiatief en waar wordt gewoond in gemengde wijken.' Daarbij worden de volgende principes gehanteerd: - Almere is een stad voor iedereen. - Almere is een stad van kwaliteit en gericht op de toekomst.	Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 145 woningen mogelijk. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Woonvisie.
Kadernota grondbeleid (2021)	In de nota zijn de doelen van het grondbeleid beschreven en een repertoire aan beleidsinstrumenten, bestaande uit verwervingsbeleid, kostenverhaal, kostenverevening en grondprijsuitgiftebeleid.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Kadernota Grondbeleid.
Verordening middeldure huurwoningen Almere 2023	De Verordening Middeldure huurwoningen Almere 2023 (vastgesteld 20 juni) bevat de uitwerking van wat door de gemeente als een middeldure huurwoning wordt gezien. Dit biedt de mogelijkheid om in het bestemmingsplan percentages op te nemen en dit op perceelsniveau in een exploitatieplan vast te leggen.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Verordening Middeldure huurwoningen.
Welstandsnota Almere 2018	Welstandstoezicht voor: - het groenblauwe raamwerk - de hoofdstructuur - de centrumgebieden - bijzondere gebieden - etalagegebieden - reclame.	Het bestemmingsplan ligt binnen een 'welstandsvrij gebied'. Wel geldt de excessenregeling voor het gehele grondgebied. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Welstandsnota Almere 2018.
Beleidsnota kleine bouw 2008 (2010)	Beleidsuitgangspunten voor kleine bouwplannen en uitbreidingen. Regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.	Toetsingskader uit de nota overnemen voor de functie wonen.
Beleidsnota prostitutie en seksbranche Almere (2018)	Vestigingsbeleid seksbedrijven: 1. toegestaan in stadscentra van Centrum, Buiten en Haven; 2. op reguliere bedrijventerreinen beperkt toegestaan onder voorwaarden, maar niet	Een escortbedrijf en niet-bedrijfsmatig werkende thuiswerkers zijn toegestaan als bedrijf aan huis. Seksbedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied.

	op Stichtsekan, Groene Kadeweg en Twentsekan; 3. niet toegestaan in woonwijken (behalve aan-huis-verbonden beroep), binnenstedelijke of industriële bedrijventerreinen.	
Bereikbaarheid en mobiliteit		
Almere Mobiliteitsvisie 2020-2030	De mobiliteitsvisie verbindt de opgaven van de groeiende stad, de noodzaak van schonere en duurzamere mobiliteit en de kansen die nieuwe vormen van mobiliteit biedt.	Op loopafstand bevinden zich bushaltes met een regionale aansluiting alsmede treinstation Almere-centrum. Daarnaast bevinden zich fiets- en wandelpaden in het gebied. Ook is het mogelijk om voorzieningen te realiseren om elektrische auto's op te laden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met Mobiliteitsvisie.
Nota Parkeernormen 2020	Met de nota parkeernormen beschrijft de gemeente Almere het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw, verbouw of transformatie.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Nota Parkeernormen. In paragraaf 4.1 wordt hierop nader ingegaan.
Werk in de stad		
Detailhandelsvisie Almere 2020	De detailhandelsvisie is het beleidskader op het gebied van winkels en winkelcentra in Almere. Het wordt gebruikt bij het opstellen van bestemmingsplannen en is het uitgangspunt bij het opstellen van ontwikkelingsplannen bij gebiedsontwikkelingen. De detailhandels-visie geeft ook sturing bij ontwikkelingen op detailhandels-gebied bij stedelijke vernieuwings-vraagstukken, zoals in Almere Haven en in Almere Buiten Centrum.	Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt aan het Saffraanplein naar de locatie aan de Wisselweg wordt voorzien in een toekomstbestendige supermarktvoorziening. De mogelijkheid voor nieuwvestiging van detailhandel in de oude winkelruimte aan het Saffraanplein wordt middels het bestemmingsplan uitgesloten. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Detailhandelsvisie Almere 2020
Werken in de wijk (2005)	Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogen maximaal 50% van het woonoppervlak in beslag nemen. Mogelijkheid tot aanwijzen van kansenzones waarin woningen volledig kunnen worden omgezet in bedrijfsruimten.	Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn mogelijk.
Groene stad		
Waterplan Almere (2017) Stad van het zuiverste water	Het Waterplan geeft aan welke rol het binnendijks water binnen de stad speelt en	In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2017-2022	wat er nodig is om die rol te vervullen. Bij herstructurering van de bestaande stad of nieuwbouw, geeft de watervisie richting aan de omgang met water.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Waterplan Almere (2017)
Visie ecologie 2020: Bouwen met natuur	De visie geeft aan hoe de veelzijdige natuur van Almere zowel behouden als versterkt kan worden. Het ecologisch netwerk van Almere heeft verschillende schaalniveaus. Van hoofdstructuren die de natuur om de stad verbindt, groenblauwe-aders die de natuur de stad in brengen tot de structuren van de groene haarvaten op wijkniveau. Deze nota geeft de kaders voor ontwikkelingen van het groenblauwe raamwerk van de stad. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen water en natuur volwaardig mee worden ontwikkeld.	Plannen kunnen een bijdrage leveren aan de ambities van de gemeente Almere op het gebied natuur en ecologie. Het plangebied ligt nabij een groenblauwe ader maar maakt geen onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. In paragraaf 2.2.4 wordt hierop nader ingegaan.
Veiligheid		
Vuurwerknota 2005, ruimtelijke implementatie Vuurwerkbesluit (2005)	Vuurwerkopslag en -verkoop is onder voorwaarden toegestaan op bedrijventerreinen en is niet mogelijk in woongebieden en kleine winkelcentra met woningen erboven.	Voor het plangebied betekent dit dat de opslag en verkoop van vuurwerk niet is toegestaan.
Sociale structuur, onderwijs en cultuur		
Nota Archeologische Monumentenzorg (2016) en Archeologieverordening (2016)	Beschermen van archeologische waarden. Archeologisch waardevolle terreinen op de ABA moeten overeenkomstig de verordening worden beschermd.	Het blijkt dat er binnen het plangebied een gebied aanwezig is die archeologisch waardevol is. Voor de bescherming van deze archeologische verwachtingswaarde is in een dubbelbesteming 'waarde – archeologie 1' opgenomen.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame gemeente dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd voor nu en de toekomst. In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. In het kader van de bestemmingswijziging zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aspecten die bepalend zijn voor de haalbaarheid van het plan. Hierna wordt beknopt op de onderzoeken en de conclusies ingegaan. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.1 MOBILITEIT

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren. Door Stantec is op 7 november 2023 een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de toekomstige effecten. De rapportage is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In deze rapportage zijn de gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte voor de nieuwe planontwikkeling bepaald. Doel van deze analyse is het verschaffen van inzicht in de toekomstige verkeersstromen en parkeerbehoefte, zodanig dat passende maatregelen genomen kunnen worden om verkeers- en parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen.

4.1.1 Verkeersafwikkeling

Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat het optredende aantal verkeersintensiteiten op de aansluitende wegen voor de prognose 2040 (incl. de toekomstige planontwikkeling) binnen de bandbreedte vallen die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg.

Daarnaast zijn de kruispunten Wisselweg/Organoweg en Organoweg/Spoordreef doorgerekend. Op basis van de berekeningen SLOP bedraagt de a waarde op de kruispunten resp. 0,87-2,68. Dit betekent dat aanvullende maatregelen op het kruispunt Organoweg/Spoordreef noodzakelijk zijn.

Om de noodzaak voor een maatregel verder te beoordelen is voor de prognose 2040 een gedetailleerdere berekening gemaakt met de methode Harders. In de avondspits treedt met de methode Harders een wachttijd op van >20 sec. om vanuit de Organoweg links- en rechtsaf de Spoordreef op te rijden. Een wachttijd van >20 sec. is vanuit de verkeersdoorstroming en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet acceptabel (bron: methode Harders).

Dit betekent dat op het kruispunt Organoweg/Spoordreef voor de prognose 2040 aanvullende verkeersmaatregelen benodigd zijn in de vorm van een VRI. Deze ingreep is voorzien vanuit de locatie ontwikkeling Organoweg-Wisselweg.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte 344 parkeerplaatsen. Voor de bewoners van de woningen veld 1 zijn 80 parkeerplaatsen (POET) benodigd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden in de parkeerkelder van het bouwplan opgenomen.

Voor de woningen in veld 2 zijn 49 parkeerplaatsen (POET) benodigd op eigen terrein. Dit betekent dat er binnen de planontwikkeling $344 - 129 = 215$ openbare parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

In de buitenruimte zijn totaal 218 parkeerplaatsen aanwezig. Hieruit kunnen we concluderen dat er tijdens het maatgevend moment (koopavond) een restcapaciteit optreedt van $218 - 215 = 3$ parkeerplaatsen.

Bij de verdere uitwerking van het plan in veld 2 dient te worden bekeken of de parkeerbehoefte van 49 p.p. in een parkeerkelder kan plaatsvinden.

4.1.3 Conclusie

Op het kruispunt Oregonweg/Spoordreef zijn aanvullende verkeersmaatregelen benodigd in de vorm van een VRI. Er wordt daarnaast voldaan aan de parkeerbehoefte, mits een deel van de parkeerplaatsen in een parkeerkelder kan plaatsvinden. Het aspect mobiliteit vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.2 BODEM

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. Middels een milieuhygiënische vooronderzoek (bodem) wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Stantec is op 22 maart 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Middels dit onderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd:

- In de zandige bovengrond (0,00-0,50 m-mv) zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- Zeer plaatselijk zijn in de zandige ondergrond (0,50-1,00 m-mv) bijmengingen van laagjes plastic aangetroffen. De grond is hier licht verontreinigd met cadmium, kwik, zink en PCB's. In de zintuiglijk schone, kleiige ondergrond (0,50-1,00 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit is de bovengrond beoordeeld als altijd toepasbaar. De zandige ondergrond met laagjes plastic is beoordeeld als klasse 'Wonen' en de kleiige ondergrond als altijd toepasbaar.
- In de grond(meng)monsters van zowel de boven- als ondergrond worden diverse PFAS verbindingen aangetoond boven de 0,1 µg/kg d.s. De gemeten gehalten zijn echter beneden de toepassingswaarde voor landbouw/natuur.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Barium wordt regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond. Mogelijk betreft het een licht verhoogde achtergrondwaarde.
- Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.3 GELUID WEGVERKEER

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is op 3 april 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Spoordreef en de Waddendreef. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen Wisselweg en Oregonoweg bij het onderzoek betrokken.

De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door de gemeente Almere en door Stantec verder uitgewerkt in een akoestisch onderzoek. De geluidbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode 2 van bijlage III van het Rekenen meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V2022.4.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Spoordreef ter plaatse van noord- en oostgevel van veld 1 wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ter

plaatse van de overige gevels van Veld 1 en alle gevels van veld 2 wordt wel voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Uit de rekenresultaten blijkt verder dat de geluidbelasting ten gevolge van de Waddendreef ter plaatse van veld 1 en veld 2 voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Volgens de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Verder blijkt dat voor alle appartementen een geluidluwe gevel en een goed akoestisch binnenklimaat kan worden geborgd.

Omdat slechts sprake is van een overschrijding ten gevolge van 1 weg is cumulatie Wgh voor wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan ervan worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Een onderzoek in het kader van het Bouwbesluit 2012 kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning bouw.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Aangetoond is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel geadviseerd om bij de dimensionering van de geluidreducerende gevelmaatregelen uit te gaan van de cumulatieve geluidbelasting.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerd akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan worden gesteld dat het plan met ontheffing van hogere grenswaarden voor het geluid van de Spoordreef kan worden gerealiseerd. Daarbij dient wel aantoonbaar te worden gemaakt dat het binnenklimaat voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aantoonbaar voldoende geluidwerende geluidgevels worden gebruikt. De ontheffing Wet geluidhinder is reeds aangevraagd.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

In opdracht van Lidl Nederland is door Stantec B.V. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de milieuzonering van een nieuw te bouwen supermarkt met daarboven appartementen aan de Wisselweg te Almere. Op het aangrenzende terrein wordt tevens nog een gebouw met wooneenheden gerealiseerd.

Gezien de appartementen geclassificeerd zijn als "geluidgevoelig" is het noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar de geluidbelasting ten gevolge van de exploitatie van de supermarkt. Tevens zijn in de omgeving bestaande woningen/appartementen aanwezig waar de geluidbelasting ook onderzocht is.

De milieubelastende activiteiten veroorzaakt door de nieuwe supermarkt bestaan voornamelijk uit voertuigbewegingen van personenauto's, vrachtwagens en winkelwagentjes alsmede een koelbank. De geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de appartementen en nabijgelegen woningen is berekend door middel van de methoden uit de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai" (1999).

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Ter hoogte van de nieuwe appartementen blijkt uit de resultaten dat op meerdere posities overschrijding optreedt van de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De maximale overschrijding bedraagt 3 dB. Overschrijding treedt enkel op aan de noord- en westzijde van de appartementen op veld 1. Op veld 2 wordt, net als aan de oost- en zuidzijde van veld 1, geen overschrijding geconstateerd. De overschrijdingen die geconstateerd worden zijn met name het gevolg van lichte voertuigbewegingen.

Hogere geluidbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde zijn mogelijk middels het toekennen van hogere waarden mits wordt voldaan aan een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde. Op basis van de hoogst berekende geluidbelasting van 53 dB(A) bedraagt de benodigde geluidwering 18 dB. Conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012 dient de minimale karakteristieke geluidwering

van de gevels van nieuwe woningen minimaal 20 dB te zijn. De benodigde geluidwering van 18 dB wordt dus gegarandeerd bereikt.

Ter hoogte van de bestaande woningen treedt op een aantal posities overschrijding op van de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De maximale overschrijding bedraagt 3 dB. De overschrijdingen worden met name veroorzaakt door lichte voertuigen en in mindere mate door winkelwagens. Stap 3 van het toetsingskader is ter hoogte van alle woningen toereikend. Om een binnenniveau van 35 dB(A) te borgen dient de geluidwering van de betreffende gevels ten minste 18 dB te bedragen. Gezien de staat en het bouwjaar van de woningen is een bestaande geluidwering van ten minste 18 dB aannemelijk.

Maximale geluidniveaus

Inzake de nieuwe appartementen wordt het maximale geluidniveau van 60 dB(A) in de nachtperiode overschreden evenals het maximale geluidniveau van 65 dB(A) respectievelijk 70 dB(A) in de avondperiode respectievelijk de dagperiode. De maximale overschrijding bedraagt 14 dB en wordt geconstateerd in de avondperiode.

De nachtelijke vrachtwagenbewegingen zijn de oorzaak van overschrijdingen aan de zuidoostzijde van veld 1 en aan de oostzijde van veld 2. Dichtslaande autoportieren van lichte voertuigen in de dagen avondperiode veroorzaken de overschrijdingen aan de westzijde van beide gebouwen en aan de noordzijde van veld 1. Ter hoogte van een aantal appartementen aan de westzijde wordt ook overschrijding ten gevolge van winkelwagens berekend, echter zijn de lichte voertuigen op deze locaties maatgevend. Voor de winkelwagens is een maximaal bronvermogen van 92,5 dB(A) gehanteerd. Dit is sterk afhankelijk van het gedrag van de klanten en de verwachting is dat dit niet regulier op zal treden. Dit wordt dus als worst-case beschouwd.

Conform het activiteitenbesluit milieubeheer dient een binnenniveau ten gevolge van het maximale geluidniveau van 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) gegarandeerd te worden in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. In de geluidweringseis voor de gevels kan worden opgenomen dat er voldaan wordt aan genoemde binnenniveaus. Dit houdt in dat een geluidweringseis van maximaal 29 dB opgenomen dient te worden afhankelijk van de locatie van het appartement. Dit is technisch goed haalbaar. Tevens beschikt het merendeel van de appartementen over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waardoor sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor de hoekappartementen waarbij dit niet het geval is, wordt geadviseerd middels een verglaasde loggia of een verglaasd balkon een geluidluwe gevel te creëren. Verder is al het mogelijke gedaan om het geluid naar de omgeving zoveel als mogelijk te reduceren.

Uit de resultaten blijkt dat de maximale grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde op een aantal posities wordt overschreven voor de bestaande woningen in de dag- en avondperiode. De maximale overschrijding bedraagt 12 dB. Overschrijdingen worden veroorzaakt door dichtslaande portieren van lichte voertuigen en in mindere mate het nesten van winkelwagens op de bestaande parkeerplaats aan de overkant van de Wisselweg. Dichtslaande autoportieren zijn de belangrijkste bron van overschrijding. Hierbij wordt opgemerkt dat deze maximale geluidniveaus op de betreffende parkeerplaats in de huidige situatie ook al optreden en derhalve niet onderscheidenlijk zijn van het gebruik van de supermarkt.

Conform het activiteitenbesluit milieubeheer dient een binnenniveau ten gevolge van het maximale geluidniveau van 55 dB(A), 50 dB(A) en 45 dB(A) gegarandeerd te worden in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. De geluidwering dient maximaal 27 dB te bedragen voor de bestaande appartementen. Gezien de goede staat van onderhoud en de lay-out van de gevels is het zeer aannemelijk dat deze geluidwering behaald wordt. Ter vergelijking: gewoon dubbel glas heeft al een geluidwering van 28 dB. De geluidwering dient maximaal 17 dB te bedragen voor de bestaande grondgebonden woningen.

Gezien het terrein in de huidige situatie ook als parkeerterrein wordt gebruikt is er reeds sprake van piekbelasting op de gevels in de bestaande omgeving. De piekbelasting muteert niet als gevolg van de realisatie van de supermarkt. De geluidwering van de bestaande gevels dienen reeds te zijn voorzien van voldoende geluidwering. Derhalve is het zeer aannemelijk dat wordt voldaan aan genoemde binnenniveaus. Verder is al het mogelijke gedaan om het geluid naar de omgeving zoveel als mogelijk te reduceren.

Verkeersaantrekkende werking

Uit de resultaten blijkt dat de hoogste geluidbelasting ten gevolge van verkeersaantrekkende werking op een aantal posities wordt overschreden tot maximaal 54 dB(A). Conform de schrikkelcirculaire bedraagt de bandbreedte 50 dB(A) tot en met 65 dB(A). Deze maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Daarom is het mogelijk om hogere waarden aan de betreffende gevels/woningen toe te kennen. Een motivering hiertoe is dat de geluidwering van de gevels, op basis van door ons bureau uitgevoerde geluidsaneringsprojecten, voor goed onderhouden woningen te allen tijde minimaal 20 dB bedraagt. Daardoor zal het binnenniveau van 35 dB(A) gerespecteerd worden.

Conclusie

Uit onderhavig akoestisch onderzoek blijkt dat een goed woon – en leefklimaat ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie van de supermarkt geborgd kan worden. Hiertoe dient voor een aantal nieuw te bouwen appartementen aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels om een aanvaardbaar binnenniveau te garanderen. De vereiste geluidwering is bouwtechnisch goed haalbaar. Ook zal het merendeel van de appartementen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte waardoor sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Voor de hoekappartementen waarbij dit niet het geval is, wordt geadviseerd middels een verglaasde loggia of een verglaasd balkon een geluidluwe gevel te creëren.

4.5 CUMULATIE GELUID

In het kader van de RO-procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en een onderzoek industrielawaai (Lidl) uitgevoerd. Daarnaast is aanvullend gevraagd om een beoordeling van de cumulatie van deze geluidsoorten en niveaus ter hoogte van de nieuwe appartementen te onderzoeken. Doel van het onderzoek is het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling en het beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de noord- en oostgevel van de appartementen binnen veld 1 sprake is van een hoge cumulatieve geluidbelasting. Hierbij is het geluid van wegverkeer duidelijk maatgevend. Aan de zuidzijde is sprake van een goed woon- en leefklimaat en aan de westzijde een matig tot redelijk woon- en leefklimaat. Ter plaatse van veld 2 is sprake van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. De appartementen staan als een ring aan de buitenzijde van het

bouwvlak. Er is daardoor sprake van een soort binnentuin. Alle appartementen met uitzondering van een aantal hoekappartementen grenzen aan deze binnentuin en hebben aan die zijde een geluidluwe gevel en buitenruimte. Inzake de hoekappartementen aan de noordwestzijde van veld 1 wordt geadviseerd om een verglaast balkon te realiseren. Hiermee kan een geluidluwe gevel gecreëerd worden. Inzake de hoekappartementen aan de noordoostzijde van veld 1 wordt geadviseerd een verglaasde loggia te realiseren om op die manier een geluidluwe gevel te creëren.

Doordat er sprake is van het vaststellen van hogere waarden dient op grond van artikel 3.2 en artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 te worden onderzocht of de karakteristieke geluidwering van de woningen voldoet aan de wettelijke grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB voor wegverkeerslawaaï en 35 dB(A) voor industrielawaai. Daarbij geldt een minimumeis van 20 dB.

In de onderhavige situatie is de hoogst berekende geluidbelasting 61 dB, waar wegverkeer de maatgevende bronsoort is. Derhalve is een maximale gevelwering van 28 dB benodigd. Dit is bouwtechnisch goed haalbaar. Het is dus mogelijk om te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau en dus kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. In het akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal onderzocht dienen te worden welke maatregelen aan de gevels bij de verschillende woningen nodig zullen zijn om dit te garanderen.

Gelet op het bovenstaande is in de voorliggende situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 LUCHTKWALITEIT

4.6.1 Regeling NIBM

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van stikstofdioxide of fijnstof van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM- regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In dit geval is een NIBM-berekening gemaakt op basis van de verkeersgeneratie zoals bepaald in paragraaf 4.1. Dit betreffen 2060 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van

het verkeersonderzoek komen er 5 vrachtwagens per etmaal, dit is circa 0,3%. Het resultaat van deze berekening is hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2060
Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,31
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.1: Worst-case berekening NIBM-TOOL

Conclusie

In het voorliggend plan is de ontwikkeling dusdanig beperkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt.

4.6.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

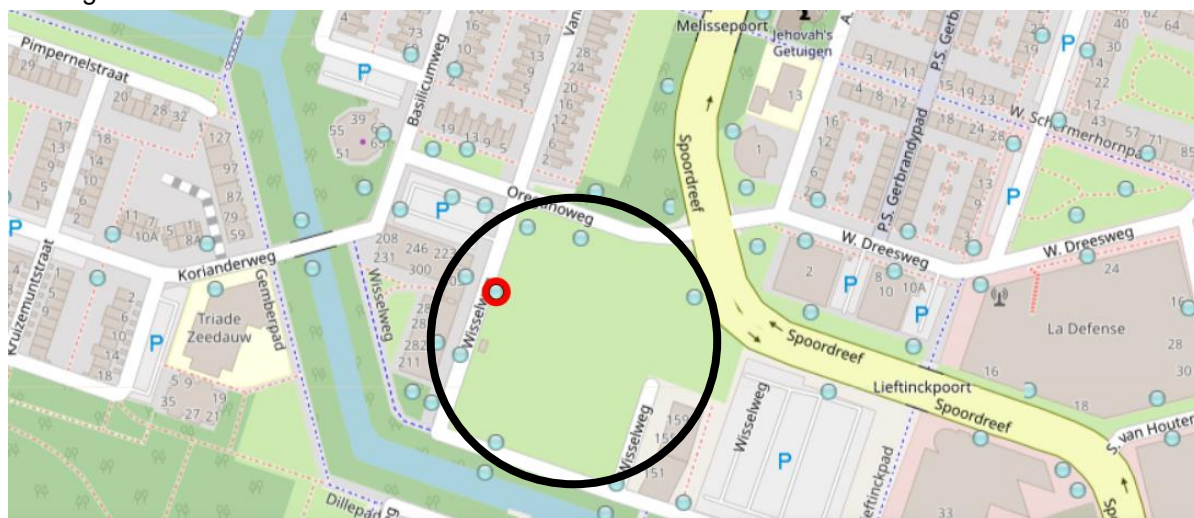
Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2016). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de NSL-monitoringstool. De afbeelding toont een uitsnede van de monitoringstool met bijbehorende achtergrondwaarde.



	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	8.393	13.407	6.744
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.0	-

Afbeelding 4.1: Uitsnede NSL-monitoringstool met plangebied in zwarte omcirkeling en concentraties van punt in rode omcirkeling

De wegen direct om het plangebied zijn opgenomen in deze tool. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en PM_{2,5} (25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.7 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is op 30 november 2023 een waterparagraaf opgesteld. De volledige waterparagraaf is als bijlage 7 toegevoegd bij de toelichting. De waterparagraaf beantwoordt of de beoogde ontwikkeling voldoet aan het waterbeleid van het waterschap en de gemeente. Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Hierdoor zal hemelwater versneld worden afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Door de (her)ontwikkeling zal er 9.509 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Zuiderzeeland, is er een watercompensatie nodig van 523 m² nieuw aan te brengen wateroppervlak.

Extra wateroppervlak graven in het plangebied niet mogelijk. Ook dicht bij het plangebied is het niet mogelijk vanwege het gebrek aan beschikbare ruimte. In het Bos der Onverzettelijken zijn reeds in 2018 drie plassen zijn uitgegraven met een totaal wateroppervlak van ca. 2.750 m². De plassen staan middels duikers in directe verbinding met de Leeghwaterplas, deze plas is onderdeel van het peilgebied ALM3 met een vastpeil van NAP -5,50 m.

Deze plassen zijn niet gegraven voor de watercompensatie van ontwikkeling of daarna niet toegewezen aan een ontwikkeling. De wens van de gemeente is om de extra waterberging die in het bos is gecreëerd in te zetten voor inbreidingen in hetzelfde peilgebied.

In het peilgebied spelen twee concrete bouwprojecten waarbij het niet mogelijk is om in het plangebied wateroppervlak te creëren. Dit zijn de projecten Leeghwaterhof en de ontwikkeling aan de Wisselweg/Organoweg. Middels de compensatieregule uit 'de Uitbeelding' is berekend hoeveel gecompenseerd moet worden ten behoeve van de ontwikkelingen. In totaal moet 1.173 m² gecompenseerd worden voor de projecten, dit is minder dan wat er gerealiseerd is in het Bos der Onverzettelijken. Er is voldoende wateroppervlak gecreëerd voor de genoemde ontwikkelingen en eventueel toekomstige kleine inbreidingen in het peilgebied.

Conclusie

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland en aan de gemeente Almere voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting. Deze nodige compensatie kan met verwijzing naar de instemmende ambtelijke verklaring van het waterschap Zuiderzeeland in voldoende mate binnen de gemeente worden gevolgd.

4.8 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is

inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Een quickscan flora en fauna in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is door Stantec B.V. uitgevoerd op 28 februari 2022. Hieronder zijn kort de conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de nabij liggende Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.8 is nader op ingegaan op het aspect stikstof. Ook voor het Natuurnetwerk Nederland wordt geen negatieve invloed verwacht, aangezien het plangebied niet aanwezig is binnen/nabij één van deze gebieden.

Soortbescherming

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschermde soortgroepen. In de tabel wordt aangegeven voor welke soorten maatregelen en/of nader onderzoek van toepassing is. Verdere toelichting daarop wordt beschreven onder de tabel.

Soortgroep	Soort	Vervolgonderzoek/Maatregel	Wanneer
Flora	-	Nee	n.v.t.
Vogels	-	Nee	n.v.t.
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Kleine dwergvleermuis, Meervleermuis, Watervleermuis.	<i>Vervolgonderzoek niet noodzakelijk; wel dienen de werkzaamheden uitsluitend overdag plaats te vinden om lichtoverlast te voorkomen.</i>	n.v.t.
Grondgebonden zoogdieren	-	Nee	n.v.t.
Reptielen, amfibieën en vissen	-	Nee	n.v.t.
Insecten (ongewervelden)	-	Nee	n.v.t.

Houdt rekening dat de zorgplicht altijd van toepassing is en eist om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna. Ook als deze niet beschermd is.

Tabel 4.2: Overzicht van de te nemen maatregelen flora en fauna

Gezien het plangebied geen geschikte biotopen heeft voor beschermde soorten worden deze hier niet verwacht. Voor vleermuizen zijn er in de omgeving van het plangebied mogelijkheden voor verblijfplaatsen en vliegroutes. Gezien de afstand van deze elementen wordt er door de geplande werkzaamheden geen verstoring door middel van trillingen of geluid verwacht. Voor overige diersoorten wordt er geen ernstige verstoring verwacht van de geplande werkzaamheden in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.9 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. In deze gebieden wordt de Kritische Depositie Waarde (KDW) overschreden. Teveel stikstof is slecht voor de natuur. Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt moet daarom worden onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde Natura 2000-gebieden. In het kader van de haalbaarheid van het plan is door middel van een onderzoek de stikstofdepositie vanwege het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Beoordeling

In opdracht van Lidl Nederland is door Stantec op 22 november 2023 (Aerius Calculator, versie 2023.0.1 releasedatum 6 november 2023) een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd ten gevolge van twee nieuwe gebouwen aan de Wisselweg met zowel appartementen als een nieuwe Lidl supermarkt. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het voornemen is om aan de Wisselweg te Almere twee nieuwe gebouwen te realiseren. Het bouwplan voor veld 1 betreft de realisatie van een supermarkt met daarboven 80 koopappartementen verdeeld over 8 bouwlagen. De appartementen zijn van verschillende omvang en prijsklasse. Onder het gebouw zal een parkeerkelder gerealiseerd worden met plaats voor 80 personenauto's. Het plan voor veld 2 betreft de realisatie van 65 appartementen verdeeld over 6 bouwlagen met daaronder een parkeerkelder met plaats voor 50 personenauto's. In opdracht van Lidl Nederland is door Stantec een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd ten gevolge van de bouw en het gebruik van de supermarkt en de appartementen.

Uit onderhavige voortoets blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Voorwaarde is de toepassing van 6% AdBlue zoals beschreven in bijlage 9. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om AdBlue maximaal te gebruiken bij alle werktuigen waarbij dit mogelijk is.

Conclusie

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2023.0.1. Uit de berekening blijkt dat de bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen en supermarkt niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.10 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

De Nota Archeologische Monumentenzorg 2016 is het toetsingskader voor de archeologie en monumentenzorg in de gemeente Almere. De doelstelling van het archeologische beleid is het veiligstellen van een representatief deel van de belangrijkste archeologische resten in de bodem. De gemeente heeft een Archeologische beleidskaart opgesteld. De kaart geeft aan waar archeologisch onderzoek verplicht is en waar gebieden zijn vrijgesteld. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze beleidskaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede archeologische beleidskaart Almere met plangebied in zwarte omcirkeling

Beoordeling

Het plangebied is grotendeels aangemerkt als 'vrijgesteld' van archeologische verwachtingswaarde. De verwachting is dat de bodem hier al verstoord is of dat anderszins de archeologische waarde nihil is. Voor de noordelijke rand van het plandeel aan de Oreganoweg geldt wel een hoge archeologische

verwachting. Ter bescherming van archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen in het bestemmingsplan.

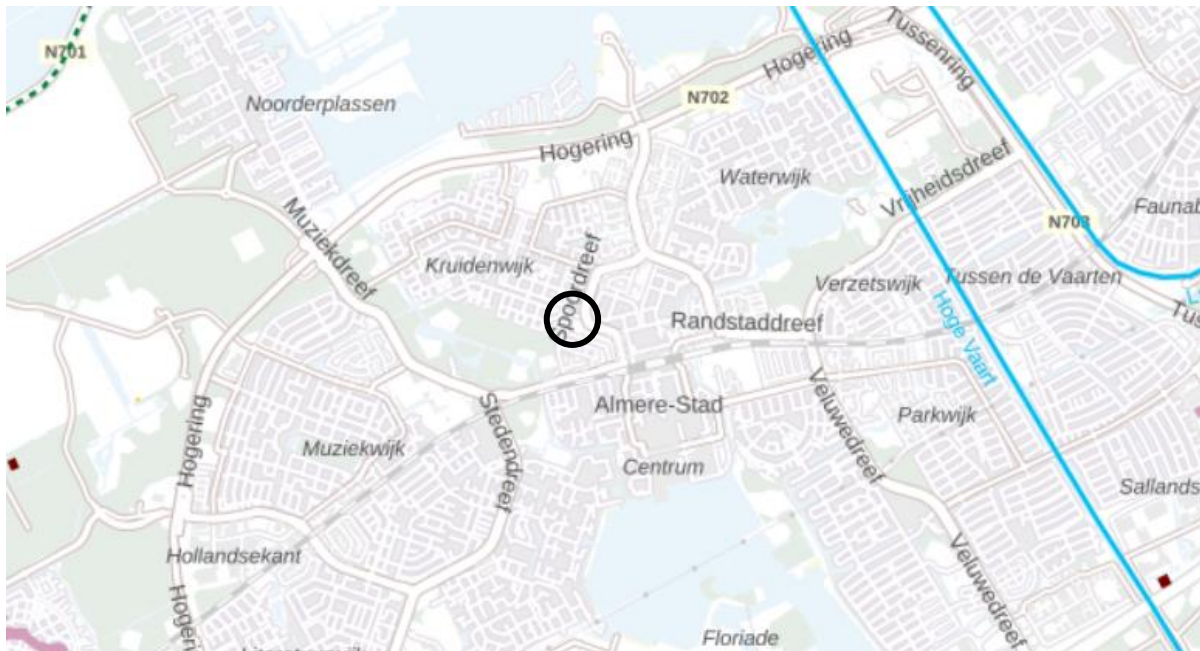
Conclusie

De archeologische waarden zijn in voldoende mate in het plan geborgd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 CULTUURHISTORIE

Toetsingskader

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Flevoland is aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is. De afbeelding hierna toont een uitsnede van de kaart.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Flevoland met plangebied in zwarte omcirkeling

Beoordeling

Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorische waardevol op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. De realisatie van de supermarkt gecombineerd met wooneenheden heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde ter plaatse. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en is zorgvuldig ingepast (zie ook paragraaf 2.2).

Conclusie

De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische/aardkundige waarde.

4.12 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Beoordeling

Door Stantec is op 24 maart 2023 een memo externe veiligheid opgesteld. De memo is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Ten zuiden van het bouwinitiatief, op een afstand van ongeveer 300 meter, is de spoorlijn Amsterdam -Lelystad aanwezig. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Tevens worden (op grote afstand) ook gevaarlijke stoffen vervoerd over de Rijksweg A6. Omdat het bouwinitiatief aan de Wisselweg niet binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, is het inzichtelijk maken van de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd.

Het invloedsgebied van brandbare en toxische stoffen die over de spoorlijn worden vervoerd is wel over het bouwinitiatief gelegen. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is wel een motivering opgesteld die ingaat op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In deze motivering is aangegeven dat verondersteld wordt dat de nieuwbouw voldoende bescherming biedt voor de aanwezige personen en het treffen van bouwkundige maatregelen niet benodigd zijn. Geadviseerd wordt wel om de ventilatievoorzieningen afsluitbaar uit te voeren.

Het plangebied is via de Vanillestraat of de Spoordreef eenvoudig in noordelijke richting (van de spoorlijn af) te ontvluchten bij een incident op de spoorlijn. Deze wegen zijn dan ook als geschikte vluchtwegen aan te merken.

Geadviseerd wordt in een vroeg stadium de gemeente Almere, als bevoegd gezag, en de Veiligheidsregio Flevoland en/of Brandweer Flevoland in staat te stellen een advies uit te brengen.

Conclusie

Het aspect externe vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.13 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde

overschrijden. Voor activiteiten beneden de gestelde grenswaarden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van maximaal 145 wooneenheden in combinatie met een supermarkt met omvang van maximaal 1.500 m² winkel verkoopvloeroppervlakte kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hiertoe is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Almere. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Kruidenwijk en Beatrixpark' en de standaardregels van de gemeente Almere. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan) en IMRO20212 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.1.1 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten.

Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Ook maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.1.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 Toelichting bestemmingen

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Artikel 3: Centrum

Deze bestemming is aangewezen voor de (voormalige) supermarktlocatie aan het Saffraanplein. Op het Saffraanplein zijn vanaf de tweede bouwlaag woonappartementen aanwezig. De bestemming voorziet in lichte bedrijvigheid tot en met categorie B van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging. Verder zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals een huisartsenpost of apotheek. Op deze locatie zijn is een supermarkt gevestigd (Lidl), welke na vaststelling van het bestemmingsplan zal verhuizen naar de locatie aan de Wisselweg.

Artikel 4: Groen

De bestemming 'Groen' is alleen toegewezen aan de structurele groengebieden in dit plan. Dit is de rand van het plangebied, tussen bouwveld 1 en de Spoordreef. Binnen deze bestemming is specifiek bestemd voor groenvoorziening en water(berging) mogelijk met de daarbij behorende verhardingen, ruit-, voet- en fietspaden, bermen(sloten), speel- en sportvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, kunstwerken en kunstobjecten, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

Voor straten die naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie hebben, is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. Binnen deze bestemming is de aanleg van wegen, fiets- en voetpaden en bermen toegestaan. Ook zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen. Verder zijn functies uit de openbare ruimte toegestaan zoals straatmeubilair, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, geluidwerende voorzieningen, reclameobjecten en water.

Artikel 6: Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen in de twee bouwvelden waar circa 145 wooneenheden worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk met de daarbij behorende erven, groenvoorzieningen en water, parkeervoorzieningen, toegangswegen, in- en uitritten en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen. Een supermarkt is toegestaan binnen bouwveld 1, hiervoor is binnen de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'supermarkt' opgenomen. Het maximale winkel verkoopvloeroppervlakte bedraagt 1.500 m².

Artikel 7: Waarde – Archeologie 1

Binnen het plangebied zijn gebieden aanwezig die mogelijk archeologisch waardevol zijn. Ter bescherming van deze gebieden is een zogenaamde dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent dat er behalve de basisbestemming voor bijvoorbeeld groen of water, ook een bestemming voor archeologie geldt. Gebieden, zoals aangeduid op de Archeologische Beleidskaart Almere 2016, met mogelijke archeologische waarden op een diepte vanaf 150 cm onder maaiveld (op dekzand en Oude Getijden-afzettingen), hebben in het plangebied een bestemmingswaarde gekregen van "Waarde - Archeologie 1".

Aan deze bestemming is een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en een omgevingsvergunningstelsel voor de activiteit 'aanleggen' gekoppeld om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. De bestemming is tevens gekoppeld aan een stelsel van wijzigingsbevoegdheden teneinde een bestemmingswijziging mogelijk te maken op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek. Voor gronden waar in het onderzoek geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn vastgesteld, kan de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' vervallen. Indien wel behoudenswaardige vindplaatsen worden aangetroffen, dan moet de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' worden opgewaardeerd naar 'Waarde - Archeologie 5'.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende algemene regels gesteld.

Artikel 8: Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 9: Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen, minimale en maximale maatvoering.

Daarnaast is een bepaling opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen evenals voorzieningen voor laden en lossen.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Beperkingen gelden voor het gebruik van gronden en gebouwen voor raam- en straatprostitutie, of voor gebruik van een laserstraal waarmee de vliegveiligheid kan worden verstoord.

Parkeren

In artikel 10.4 wordt de parkeereis gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor bouwen. Door de parkeereis te koppelen aan de omgevingsvergunning voor bouwen, wordt tot uitdrukking gebracht dat zowel initiatieven die voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan als initiatieven waarvoor van het bestemmingsplan moet worden afgeweken in voldoende parkeergelegenheid moeten voorzien.

De Nota Parkeernormen 2020 biedt de mogelijkheid om van de parkeernormen af te wijken. Dat kan bijvoorbeeld door middel van een bijzonder mobiliteitsconcept, door gebruik te maken van bestaande ongebruikte parkeerplaatsen of door de realisatie van parkeerplaatsen af te kopen. Als een aanvraag omgevingsvergunning niet verleend kan worden omdat niet aan de parkeereis kan worden voldaan, kan een aanvraag desondanks vergund worden, als aan de afwijkingsmogelijkheden uit de Nota Parkeernormen 2020 wordt voldaan.

Kamerbewoning en woningsplitsing

In artikel 10.1 is aangegeven dat een gebruikswijziging niet mag leiden tot kamerbewoning en woningsplitsing. Het gaat hierbij om een gebruikswijziging van het bestaande gebruik van een bestaande woning. Hiermee wordt bedoeld op het legale gebruik en de legale bebouwing zoals deze op basis van dit plan zijn vergund.

In de meeste gevallen is voor de verkamering of woningsplitsing geen omgevingsvergunning voor bouwen vereist. Het gaat dan om het veranderen van het gebruik van 1 woning voor meer dan 1 huishouden, of het gebruiken van de woning in de vorm dat een extra woning wordt gevormd.

In leden b en c zijn de uitzonderingen voor de hospitabewoning en verkamering tot 2 wooneenheden opgenomen. De hospitaregeling komt er kortgezegd op neer dat in een woning de hoofdbewoner twee onzelfstandige wooneenheden (kamers) mag verhuren aan elk een persoon. Verkamering van een woning tot twee onzelfstandige wooneenheden is eveneens uitgezonderd van de vergunningplicht indien de wooneenheden elk worden bewoond door maximaal 1 persoon.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Er is een afwijkingsbepaling opgenomen waarmee onder voorwaarden middels omgevingsvergunning kan worden afgeweken van maten en overschrijding van bouwgrenzen tot maximaal 10% en het oprichten van windmolens.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

De 'Staat van Horeca-activiteiten', de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging', de Lijst van parkeernormen en bestemmingen kunnen onder voorwaarden worden gewijzigd.

Artikel 13: Overige regels

Met een voorrangregel is bepaald dat in het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, het belang van de dubbelbestemming voor gaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Toets economische uitvoerbaarheid

Een plan is economisch uitvoerbaar indien de te verwachten investeringen die voortvloeien uit het vast te stellen bestemmingsplan worden gedekt uit bijvoorbeeld verkoop van grond, exploitatiebijdragen van derden (ontwikkende partijen) dan wel uit overige middelen als subsidie. In voorliggend bestemmingsplangebied vinden ontwikkelingen plaats die op grond van artikel 6.2.1 Bro leiden tot verplicht kostenverhaal.

In het plangebied zijn de nog te ontwikkelen gronden eigendom van de gemeente Almere. Het kostenverhaal vindt plaats door middel van de gronduitgifte door de gemeente en is daarmee anderszins verzekerd. Daarnaast is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. Hiermee is er geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Participatie

Participatie zorgt voor een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. Participatie is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in de verdere uitwerking van het plan. Aanleiding voor het starten van participatie is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

De initiatiefnemer (Lidl Nederland) heeft in november 2021 de eerste (online) bijeenkomst georganiseerd waar is gesproken over een mogelijke verplaatsing van Lidl naar een locatie elders in de wijk. In maart 2023 is vervolgens een eerste fysieke inloopavond geweest over de locatieontwikkeling Orgeganoweg-Wisselweg. De bewoners in een gebied rondom de ontwikkellocatie zijn via een huis-aan-huisflyer uitgenodigd voor de inloopavond (385 adressen). Er hebben circa 35 mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zich te laten informeren. De gemeente en Lidl hebben met ontwerpbeelden en een schema toegelicht wat de plannen en planning voor de locatieontwikkeling zijn. Reacties die zijn opgehaald tijdens deze avond zijn vervat in een verslag dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De inhoud van eventuele vooroverlegreacties worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

De onderstaande instanties zijn gevraagd om desgewenst een reactie te geven op het concept ontwerp bestemmingsplan:

- Brandweer Flevoland/ Veiligheidsregio Flevoland;
- Gasunie;
- GGD Flevoland;
- KPN;
- Liander Infra West;
- Natuur en Milieu Flevoland;
- Politie Flevoland District Zuid;
- Provincie Flevoland;
- Recron;
- Rijkswaterstaat Midden-Nederland;
- Tennet;
- Vitens;
- Vogel- en natuurwacht Zuid-Flevoland;
- Waterschap Zuiderzeeland.

Onderstaand is een samenvatting van de overlegreacties opgenomen en de reactie daarop van de gemeente.

Vooroverlegpartner	Samenvatting overlegreactie	Reactie gemeente
Brandweer Flevoland / Veiligheidsregio Flevoland	Het plan is beoordeeld op het aspect veiligheid. Het advies richt zich op het beperken van risico's, de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor beperking en bestrijding van een incident.	Het advies van de brandweer Flevoland wordt aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd. Bij de verlening van de omgevings-vergunning bouwen worden de adviezen als voorschriften opgenomen, en worden overigens ook onder de werking van de Omgevingswet geborgd.
Liander	Liander geeft aan geen planologische opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan te maken.	
Natuur en Milieu Flevoland	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding te reageren.	
Provincie Flevoland	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke op- of aanmerkingen.	
Gasunie	Bij e-mailbericht van d.d. 19 oktober 2023 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

	<p>aan het huidige externe veiligheidsbeleid.</p> <p>Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p>	
GGD Flevoland	In de reactie vermeldt de GGD dat alle appartementen één stille (geluidluwe) zijde zouden moeten hebben.	Alle appartementen hebben in principe een geluidluwe gevel. Bij de uitwerking van de plannen moet voor de hoekappartementen met dit aspect rekening worden gehouden door bijv. door middel van een verglaasde loggia of een verglaasd balkon een geluidluwe gevel te creëren.
Waterschap Zuiderzeeland	Het Waterschap heeft bij brief d.d. 22 november 2023 gereageerd. Er worden verschillende aanbevelingen gedaan ter verbetering van de toelichting en de bijlage Waterparagraaf.	De aanbevelingen zijn overgenomen.
Rijkswaterstaat Midden-Nederland	Aangegeven wordt dat er geen aanleiding is voor een inhoudelijke reactie.	

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt.