

- Gemeente Lelystad
- Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bestemmingsplan 'Theaterkwartier'



11 maart 2019

Gemeente Lelystad

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan 'Theaterkwartier'



Betreft: Theaterkwartier

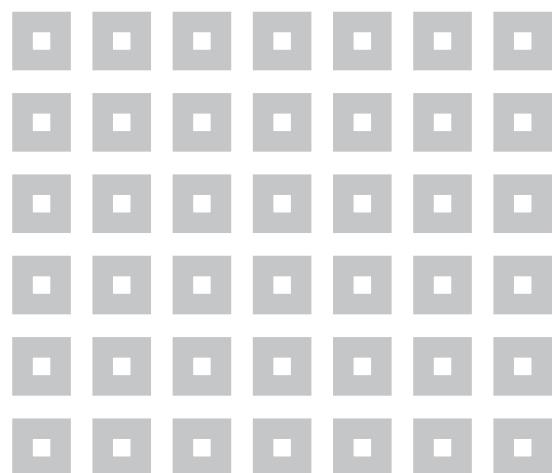
Locatie: Lelystad

Opdrachtgever

Contactpersoon

Werknummer: 618.134.40

Datum: 11 maart 2019



KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
4. Conclusie.....	5
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling.....	6

1. Inleiding

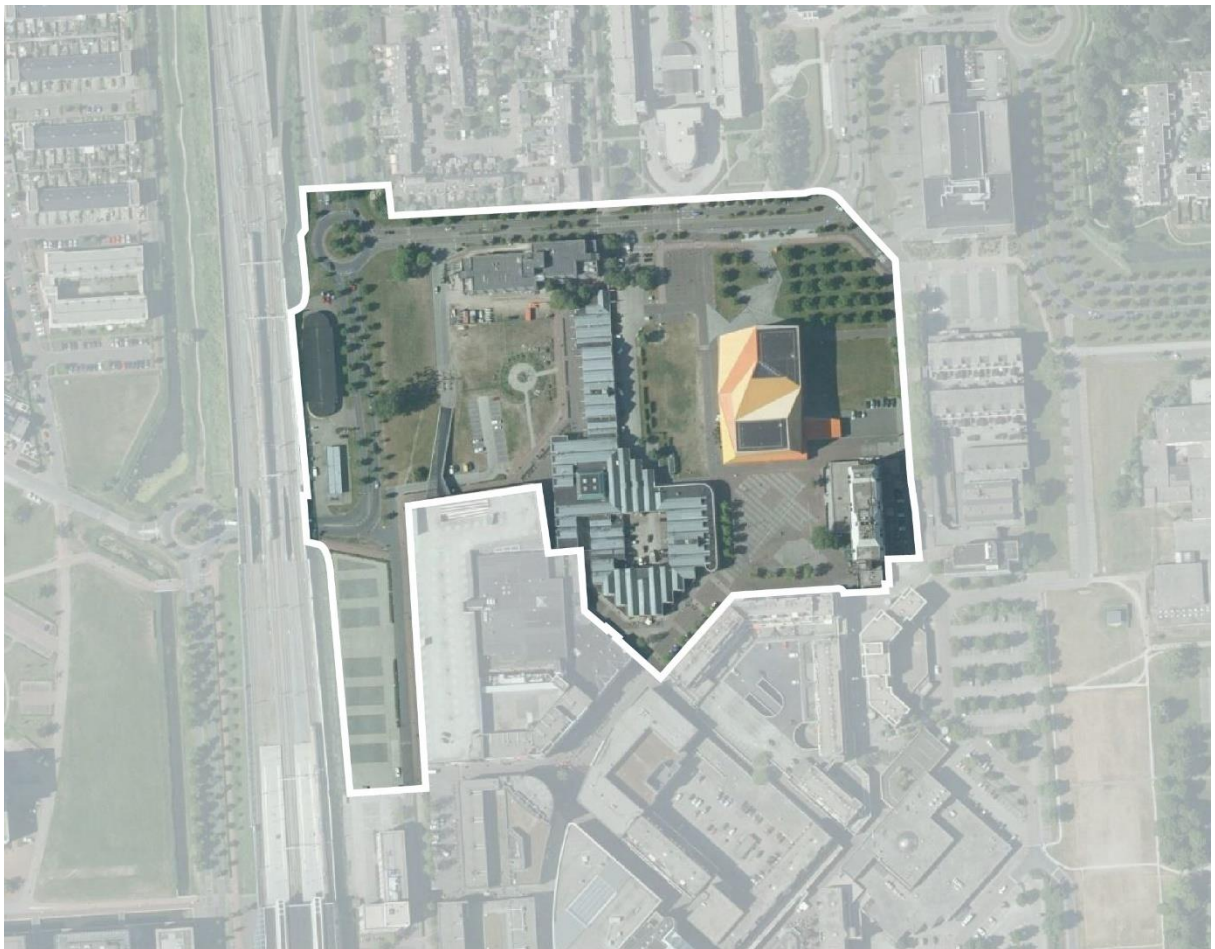
De aanleiding van het opstellen van dit plan gaat terug tot in het jaar 2001. Vanaf de eeuwwisseling bestaan er ideeën om het centrum van Lelystad van een kwaliteitsimpuls te voorzien.

In 2001 is hier een eerste invulling aan gegeven door het opstellen van een masterplan. Dit masterplan was gericht op het versterken van bestaande functies en het toevoegen van de functies wonen, werken, winkelen en uitgaan om het stadshart beter te laten functioneren.

Na verkenningen van de beoogde ontwikkeling uit het masterplan werd geconstateerd dat de financiële haalbaarheid van het programma onder druk kwam te staan en is gekozen voor een gefaseerde aanpak van de problematiek in het stadshart.

In 2013 is het Masterplan 3.0 vastgesteld. Dit masterplan is een strategische visie waarin mogelijkheden worden geschetst voor de korte en lange termijn voor de ontwikkeling het stadshart. Het voorliggende plangebied maakt deel uit van fase 2 van dit masterplan. Deze fase behelst het ontwikkelen van woningen, een bioscoop, horeca, een hotel en mogelijk een jongerencentrum.

Het plangebied ligt centraal in Lelystad, ten oosten van de spoorlijn en ten noordoosten van het station Lelystad Centrum. Het plangebied vormt het noordelijk deel van het centrumgebied, het stadshart. Ten noorden van het plangebied is de buurt 'de Schans' gelegen. Het plangebied is circa 6,6 ha groot.



Afbeelding 1.1: plangebied 'Theaterkwartier'

2. Waaron een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Deze omvang van een ontwikkeling staat beschreven in het Besluit m.e.r. in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

Voor de toelichting van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van 181 woningen en de ontwikkeling van diverse voorzieningen met een omvang van circa 3.800 m². Daarmee blijft de omvang van de ruim onder de verschillende drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. Kenmerken project / activiteit

Het project betreft de realisatie van een gemengd programma in het Theaterkwartier. Het volgende programma wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Theaterkwartier':

- 157 appartementen
- 24 grondgebonden woningen
- 2.470 m² bioscoop
- 975 m² horeca
- Een fietspakhuis
- Een hotel
- Kantoorruimte
- Mogelijk een jongeren centrum

Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling onder de verschillende drempelwaardes.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is gelegen in het Stadshart van Lelystad. Het gebied is gelegen op korte afstand van het station Lelystad centrum.

3. Samenhang met andere activiteiten

De herontwikkeling van het Theaterkwartier maakt onderdeel van een grotere visie om het stadshart van Lelystad gefaseerd aan te pakken. De herontwikkeling van het Theaterkwartier vormt fase twee uit deze visie.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde herontwikkeling zijn in de toelichting van het bestemmingsplan meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht. De toetsing aan de selectiecriteria in lijn met bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG (zie Bijlage I) maakt duidelijk dat sprake is van nadelige effecten op het milieu maar die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk maken. De relevante milieuaspecten die zijn afgewogen staan in de tabel vetgedrukt. Hierbij staat ook een nadere uitwerking per aspect.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld en waar compensatie gevraagd is zal worden gecompenseerd. Maatregelen zullen worden gevoerd om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een m.e.r.-beoordeling in deze niet noodzakelijk is.

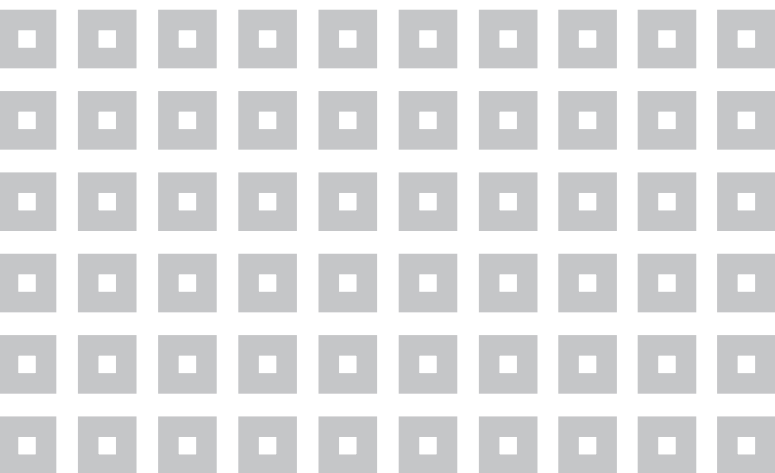
Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	±	±	Op grond van het Provinciaal omgevingsplan 2006, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (2.0) en het gemeentelijk beleid “Archeologische monumentenzorg in Lelystad” is voor het bestemmingsplan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Bedrijven en milieuzonering	+	+	Bestaande bedrijvigheid zal niet worden belemmerd. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan worden geconcludeerd dat er sprake is een goed woon- en leefklimaat.
Bodem	-	±	Uit de diverse onderzoeken blijkt dat er sprake is van verontreiniging. Een goede bodemkwaliteit dient gegarandeerd te zijn bij ontwikkeling en om deze reden vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering.
Bezinning	+	+	De woningen en appartementen zijn zo gesitueerd dat de bestaande woningen hierdoor geen nadelige effecten op het gebied van schaduwwerking ervaren.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	±	±	Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden. Bij ontwikkeling worden dan ook geen waarden aangetast.
Duurzaamheid	±	+	De woningen worden duurzaam ontwikkeld.
Ecologie	±	±	Bij ontwikkeling worden, gezien de afstand, geen Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland aangetast. Mogelijk is het plangebied van ecologische waarde voor bepaalde (beschermde) soorten. Dit wordt nader onderzocht en bij overtreding van verbodsbepalingen worden compenserende maatregelen genomen.
Economie	±	++	Opvulling van een onderbenut terrein. De ontwikkeling draagt bij aan het vestigingsklimaat van Lelystad en zorgt daarnaast voor een impuls van het bestaande centrum.
Energie	±	+	Het naleven van duurzaamheidsprincipes zal zijn invloed hebben op de energiebalans. De woningen zullen gasloos worden gerealiseerd.
Externe veiligheid	±	±	Het aantal aanwezigen in het plangebied neemt toe. Uit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen. Het groepsrisico neemt toe maar blijft onder de oriëntatiewaarde. Mochten er door toevoeging van het hotel en kantoren knelpunten

			ontstaan dan zullen hier passende maatregelen genomen worden.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid	++	±	Het aantal geluidgevoelige objecten in het projectgebied zal toenemen. Gezien de afstand tot de verschillende geluidsbronnen is de verwachting dat hier, eventueel met behulp van maatregelen, voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat. De verwachting is dat het aantal geluidgehinderden in de omgeving door de ontwikkeling niet zal toenemen.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit
Groen	++	±	Momenteel kent het plangebied een aanzienlijke groenstructuur. In de toekomstige situatie gaat er oppervlak aan groen verloren. Gezien de ligging van de locatie nabij het centrum en de economische belangen wordt het bebouwen van de groenvoorziening als legitiem gezien.
Klimaatadaptatie	0	+	Zie duurzaamheid en water.
Landschap	±	±	Het plangebied kent momenteel geen belangrijke landschappelijke waarden. Bij de ontwikkeling worden dan ook geen landschappelijke waarden geschaad.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	++	++	Ontwikkeling is als Niet In Betekende Mate aan te merken. De luchtkwaliteit zal als gevolg van de ontwikkeling niet significant afnemen.
Mobiliteit	±	±	De ontwikkeling leidt tot een niet significante verkeerstoename en de verwachting is dat de omliggende wegen genoeg capaciteit hebben om het extra verkeer te verwerken.
Ondergrond	0	0	N.v.t.
Ruimtelijke kwaliteit	±	++	Momenteel is de ruimtelijke kwaliteit in het gering. Gezien de locatie is hier een hogere kwaliteit gewenst. Met voorgenomen ontwikkeling krijgt het gebied en de openbare ruimte een impuls en sluit de ruimtelijke kwaliteit beter aan bij de ambitie voor dit gebied.
Sociaal maatschappelijk	0	0	N.v.t.
Sociale veiligheid	±	+	Het plangebied kent in de huidige situatie op een aantal momenten weinig interactie. In de toekomstige situatie wordt het gebied een levendig geheel en bestaat er meer sociale controle wat de sociale veiligheid ten goede komt.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	+	±	Het gebied is momenteel voor een deel onverhard. In de toekomstige situatie wordt een aanzienlijk deel van het plangebied verhard. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen van het gebied af. In

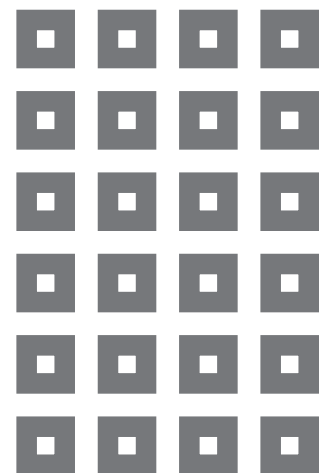
			de huidige juridisch-planologische situatie is het echter toegestaan om het volledige plangebied te verharderen. In dat licht voorziet dit bestemmingsplan niet in een onaanvaardbare situatie. Daarnaast zal in het plan voldaan worden aan het beleid van de waterbeheerder.
Windhinder	0	0	N.v.t.
Wonen	±	++	Momenteel kent het gebied een beperkte woonfunctie. In de toekomst worden er 181 woningen gerealiseerd in verschillende type en voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt voorzien in een woonbehoefte die bestaat in Lelystad.

Tabel 1: afwegingskader milieuaspecten



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69