

Bestemmingsplan

Theaterkwartier

Vastgesteld



Theaterkwartier

Toelichting

Inhoudsopgave van de toelichting

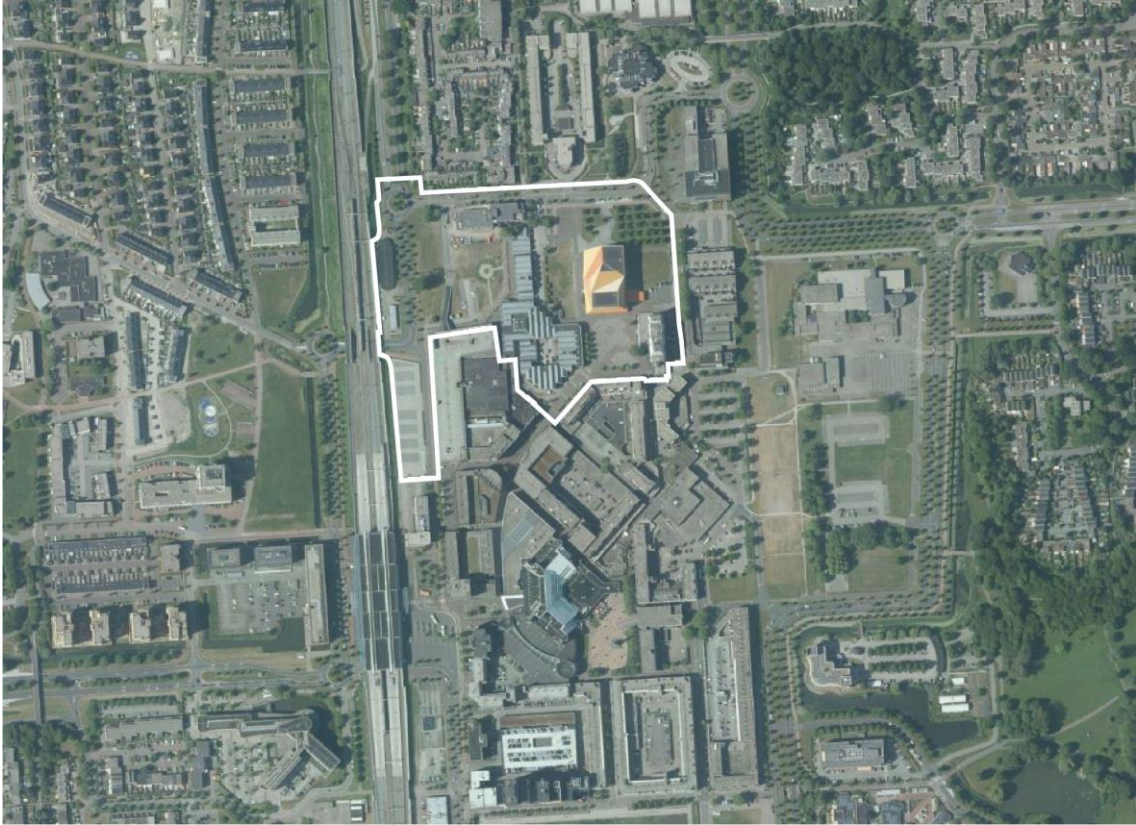
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel van het plan	7
1.2	Opzet bestemmingsplan	8
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4	Vigerende plannen	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Ontwikkelingen	12
2.3	Juridische aspecten	16
	2.3.1 Planmethodiek	16
	2.3.2 Regels	17
	2.3.3 Geometrische plaatsbepaling	20
3	Ruimtelijke ordening	22
3.1	Kader	22
3.1.1	Rijksbeleid	22
3.1.2	Provinciaal beleid	27
3.1.3	Gemeentelijk beleid	27
3.2	Conclusies	31
4	Volkshuisvesting	33
4.1	Kader	33
	4.1.1 Rijksbeleid	33
	4.1.2 Provinciaal beleid	33
	4.1.3 Gemeentelijk beleid	33
4.2	Onderzoek	34
4.3	Conclusie	35
5	Mobiliteit	37
5.1	Kader	37
	5.1.1 Rijksbeleid	37
	5.1.2 Provinciaal beleid	37
5.2	Onderzoek	38
5.3	Conclusie	41
6	Natuur	42
6.1	Kader	42
	6.1.1 Wnb: soorten	42
	6.1.2 Wnb: Natura 2000	43
	6.1.3 Natuurnetwerk Nederland	43
6.2	Onderzoek	44

6.2.1	Soorten	44
6.2.2	Gebieden	45
6.3	Conclusie	46
7	Water	47
7.1	Kader	47
7.2	Onderzoek	49
7.3	Conclusie	51
8	Archeologie en cultuurhistorie	53
8.1	Archeologie	53
8.1.1	Kader	53
8.1.2	Onderzoek	47
8.1.3	Conclusie	54
8.2	Cultuurhistorie	55
8.2.1	Kader	55
8.2.2	Onderzoek	56
8.2.3	Conclusie	57
9	Milieu	59
9.1	Algemeen	59
9.2	M.e.r.-beoordeling	59
9.3	Bodemkwaliteit	59
9.3.1	Kader	59
9.3.2	Onderzoek	60
9.3.3	Conclusie	61
9.4	Akoestische aspecten	61
9.4.1	Kader	61
9.4.2	Onderzoek	63
9.4.3	Conclusie	63
9.5	Luchtkwaliteit	63
9.5.1	Kader	63
9.5.2	Onderzoek	64
9.5.3	Conclusie	66
9.6	Milieuzonering	66
9.6.1	Kader	66
9.6.2	Onderzoek	67
9.6.3	Conclusie	68
9.7	Externe veiligheid	68
9.7.1	Kader	68
9.7.2	Onderzoek	70
9.7.3	Conclusie	71
9.8	Overige belemmeringen	72
9.9	Duurzaamheid	72
9.9.1	Kader	72
9.9.2	Onderzoek	73
9.9.3	Conclusie	74

10	Uitvoerbaarheid	75
10.1	Economische uitvoerbaarheid	76
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
10.3	Handhavingaspecten	76
11	Procedure	78
11.1	Vorbereidingsfase	78
11.2	Ontwerpfase	78
11.3	Vaststellingsfase	79

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bioscooponderzoek, Van Wijnen, d.d. 2016
- Bijlage 2: Marktruimte horeca Stadshart Lelystad, ZKA, Eindrapportage d.d. 19 maart 2019
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, d.d. oktober 2018
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Aanmeldnotitie Theaterkwartier, KuiperCompagnons, d.d. 11 maart 2019
- Bijlage 6: Bodemonderzoek winkelcentrum Gordiaan te Lelystad, Tauw, d.d. 15 mei 2017
- Bijlage 7: Notitie Tauw saneringsvarianten de Gordiaan, Tauw, d.d. 15 juni 2017
- Bijlage 8: Vooronderzoek Theaterkwartier te Lelystad, Tauw, d.d. 18 september 2019
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek Theaterkwartier, KuiperCompagnons, d.d. 23 augustus 2019
- Bijlage 10: Externe Veiligheid / Spoor Theaterkwartier Lelystad, Aviv, d.d. 26 september 2018
- Bijlage 11: Externe Veiligheid Spoor / Uitbreiding Theaterkwartier Lelystad, Aviv, d.d. 12 april 2019
- Bijlage 12: Beschouwing omgevingsveiligheid Theaterkwartier: Stationsbalkon Noord, Antea Group, d.d. 9 juli 2019
- Bijlage 13: Trillingsonderzoek Theaterkwartier Lelystad, DGMR, d.d. 15 augustus 2019
- Bijlage 14: Reactienota vooroverleg en inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier, d.d. 10 juli 2019
- Bijlage 15: Onderzoek naar huismus en vlermuizen in panden Agorabaan Lelystad, Landschapsbeheer Flevoland, d.d. september 2019
- Bijlage 16: Stikstofdepositieberekening bestemmingsplan Theaterkwartier, KuiperCompagnons, d.d. 22 januari 2020
- Bijlage 17: Verkennend bodemonderzoek, Tauw, d.d. 7 februari 2020
- Bijlage 18: Besluit Hogere grenswaarden geluid voor Bestemmingsplan Theaterkwartier
- Bijlage 19: Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Theaterkwartier



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Begrenzing plangebied (luchtfoto 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

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 is 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.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het volgende programma:

- Circa 177 appartementen
- Circa 24 grondgebonden woningen
- Circa 2.470 m² bioscoop
- Circa 977 m² horeca
- Mogelijk een fietspakhuis
- Een hotel
- Kantoorruimte

Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (het voorliggende).

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is veelzijdig. Allereerst dienen de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast dient het huidig gebruik, dat in sommige delen van het plangebied ongewijzigd blijft in de toekomstige situatie, conserverend te worden bestemd. Ten slotte heeft het bestemmingsplan als doel bestaande, ongewenste bestemmingen te schrappen.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Theaterkwartier” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

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.

Globaal wordt het plangebied begrensd:

- Aan de noordzijde: door bestaande (woon)bebouwing in de Schans.
- Aan de oostzijde: door parkeergarage het Agoradek.
- Aan de zuidzijde: door bestaande voorzieningen, detailhandel en woningen.
- Aan de westzijde: door bedrijfsbebouwing en de spoorlijn.

Afbeeldingen 1.1 en 1.2 geven de ligging van het plangebied weer.

1.4 Vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de volgende plannen:

naam voorgaand plan	vaststelling door raad
Beheersverordening Stadshart	5 juli 2016
Bestemmingsplan Stadshart	27 februari 2006

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Het eerste deel bevat een aantal algemene planaspecten. Vervolgens vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. In de daar op volgende hoofdstukken wordt de achterliggende onderbouwing gegeven voor, onder andere, de aspecten ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Tenslotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

2 Planbeschrijving

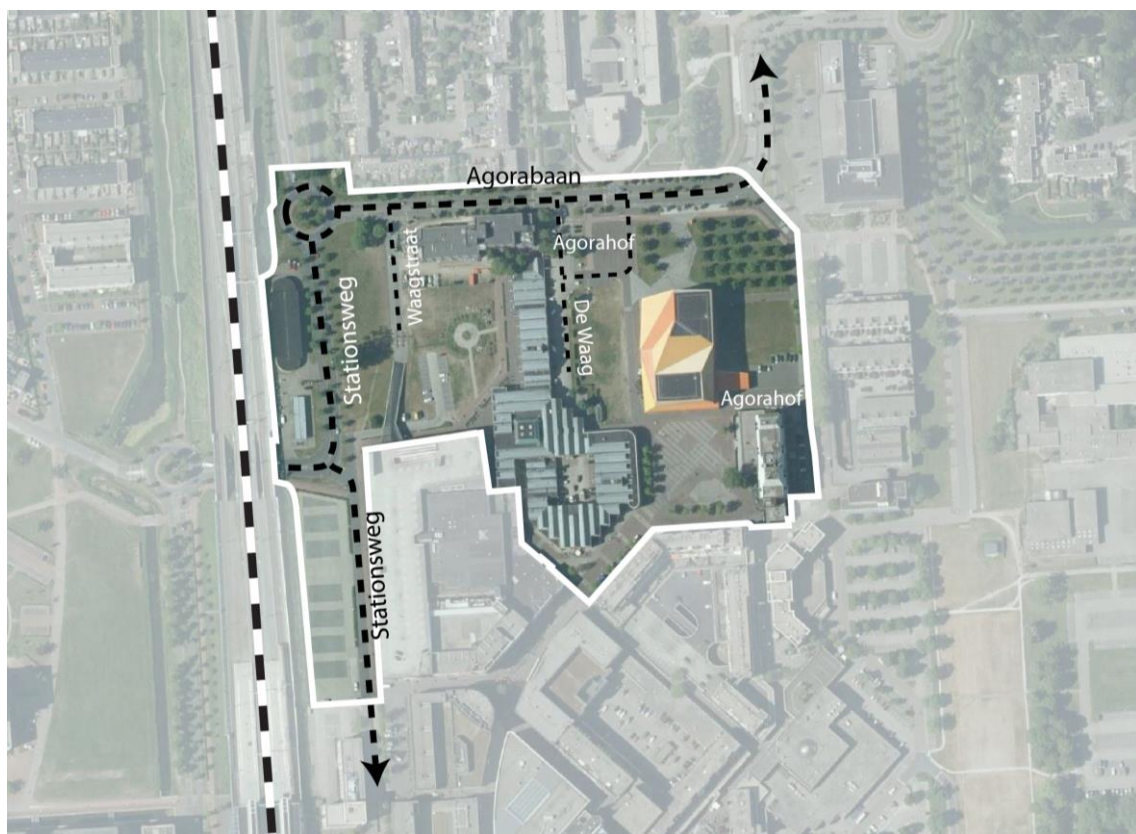
2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

In het plangebied zijn diverse wegen gelegen. In het noorden van het plangebied ligt de Agorabaan. Deze begint vanaf de rotonde in het westen van het gebied en loopt door in het noordoosten, tot buiten het plangebied.

In het westen van het plangebied ligt de Stationsweg. Deze takt in zuidelijke richting af van de rotonde en loopt door in zuidelijke richting. Samen met de Agorabaan vormt deze weg de ontsluiting van het plangebied.

De Agorabaan kent een aantal zuidelijke aftakkingen. De Waagstraat, de Agorahof en de Waag vormen de inprickers in het plangebied. De Agoraweg loopt aan de oostzijde langs het plangebied.



Afbeelding 2.1: Ruimtelijke structuur in het plangebied

Functionele structuur

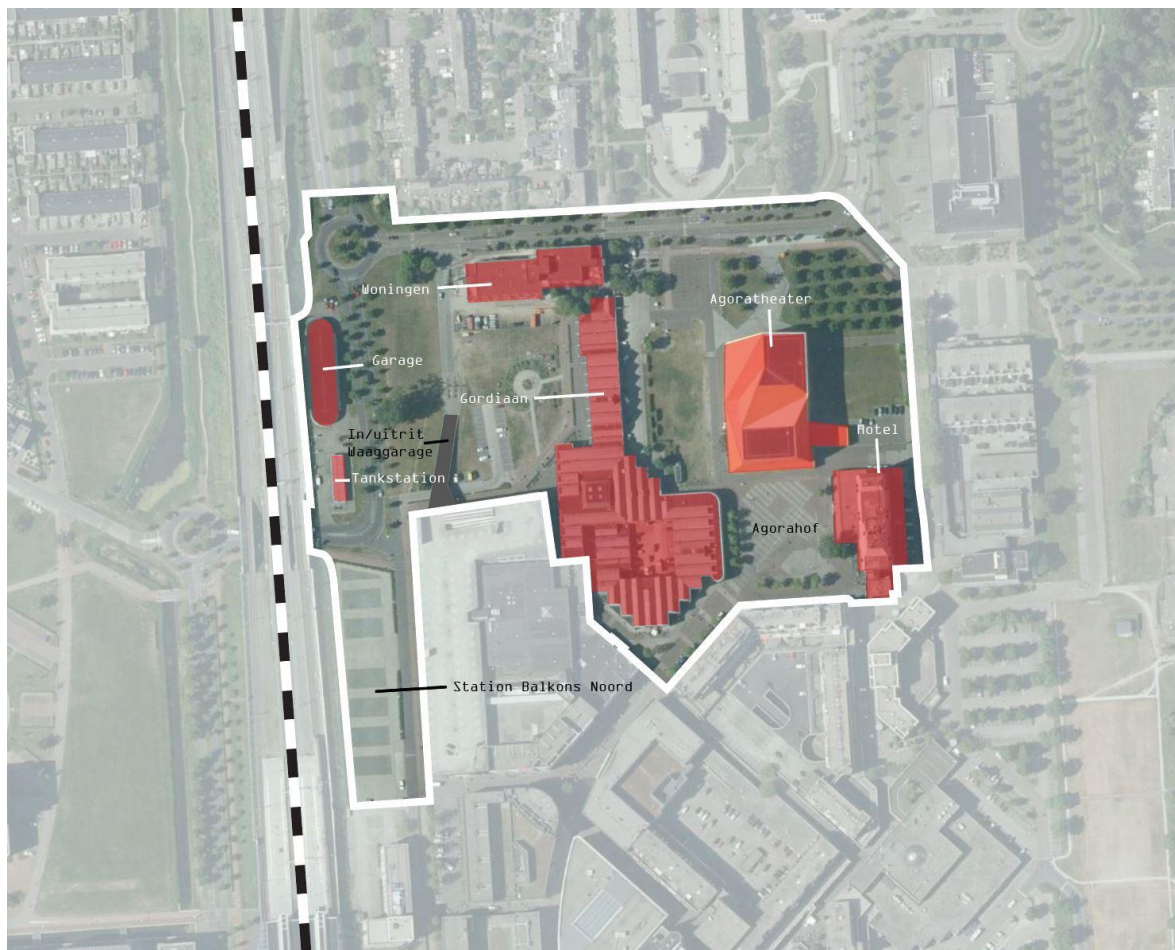
Het plangebied kent in de huidige situatie diverse functies. In het westelijke deel, grenzend aan het spoor, is een garage (Kwik-Fit) gelegen. Ten zuiden van deze garage is een omgevingsvergunning voor een onbemand tankstation (Tango) verleend. Aan de overzijde van

de Stationsweg is de in- en uitrit van de Waaggarage gelegen. In de huidige situatie wordt het verkeer van en naar de parkeergarage afgewikkeld via de Waagstraat op de Agorabaan.

Ten zuiden van deze Agorabaan is een voormalig kantoorpand gelegen. Inmiddels is dit gebouw getransformeerd tot wooncomplex. In het midden van het plangebied is het winkelcentrum de Gordiaan gelegen. Het noordelijke deel van dit complex is recentelijk gesloopt.

Ten oosten van het winkelcentrum is het Agoratheater gelegen. In het zuidoosten van het plangebied is een hotel gevestigd. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

In de omgeving van het plangebied zijn ook diverse functies aanwezig. Zo ligt ten noordoosten van het plangebied het ROC van Flevoland. Ten oosten ligt parkeergarage het 'Agoradek' met bovengelegen woningen. Aan de Agorahof is detailhandel en horeca gevestigd. Ten zuiden van het plangebied is parkeergarage 'De Waag' gelegen met aangrenzende detailhandel.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie in het plangebied

Groen en openbare ruimte

Het plangebied bestaat naast bebouwing voor een groot deel uit openbare ruimte. In het westelijke deel van het plangebied is een groene corridor gelegen tussen de verschillende panden. Dit is voornamelijk ingericht als grasveld. Ook rondom het Agoratheater zijn verschillende grasvelden gelegen. De groenstructuur bestaat naast grasvelden ook uit diverse bomen die verspreid over het plangebied zijn gesitueerd.

De openbare ruimte wordt daarnaast gevormd door een plein tussen de Gordiaan, het Agoratheater en het hotel. Dit is de Agorahof. Het is bijna geheel verhard en er staat een aantal bomen.

In het zuidwesten van het plangebied is het gebied 'Stations balkon noord' gelegen. Dit is een parkeervoorziening die ook dienst doet als evenemententerrein.

2.2 Ontwikkelingen

Het plan is om het Theaterkwartier te ontwikkelen tot een hoogwaardige, levendige stadswijk met een gemengd programma. In afbeeldingen 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 zijn impressies gegeven van de toekomstige situatie.

Het Agoratheater, het hotel en het wooncomplex in het noorden van het plangebied blijven bestaan. Daarnaast zijn ook ontwikkelingen aan de westzijde van het plangebied voorzien. De bestaande garage blijft in de toekomstige situatie behouden. De carwash die ten zuiden van de garage is gevestigd, maakt plaats voor een onbemand tankstation. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is verwerkt in het bestemmingsplan.

Het noordelijke deel van de Gordiaan is reeds gesloopt en een deel van het complex wordt verbouwd. In dit deel van het complex is voorzien in de realisatie van horeca.



Afbeelding 2.3: Impressie van de toekomstige situatie in vogelvlucht (bron: West 8)



Afbeelding 2.4: Impressie van de toekomstige situatie (bron: West 8)

In de toekomstige situatie worden verschillende functies toegevoegd. Grenzend aan de achterkant van het Agoratheater wordt een pleinwand gerealiseerd. In dit gebouw is horeca voorzien.

Ten westen van het theater wordt een bioscoop gerealiseerd. In de nabijheid van deze bioscoop wordt mogelijk een fietspakhuis ontwikkeld. Dit is een fietsparkeergarage met capaciteit tot circa 700 fietsen.

Aan de overzijde van het stadsstraatje wordt een hoge horecaplint gerealiseerd. Bovenop deze plint zijn appartementen voorzien.

In het gebied tussen de bioscoop en de gemengde bouwvlakken worden woningen gerealiseerd. Ook ten westen en oosten van het noordelijk gelegen wooncomplex worden woningen ontwikkeld. Aan de oostzijde van het theater worden woningen gebouwd en aan de zuidzijde wordt ruimte geboden aan een nieuwe horecafunctie in de vorm van een grand café. In het plangebied worden zowel appartementen als grondgebonden woningen ontwikkeld.



Afbeelding 2.5: Impressie van de Gordiaan in de toekomstige situatie (bron: West 8)



Afbeelding 2.6: Impressie van de bioscoop in de toekomstige situatie (bron: West 8)



Afbeelding 2.7: Impressie van een woonstraat in de toekomstige situatie (bron: West 8)

In het gebied 'Station balkon noord' bestaat het voornemen om een nieuw hotel te vestigen. Ook de ontwikkeling van kantoren is in dit gebied voorzien. Hoe dit vorm gaat krijgen is nog onduidelijk.

In afbeelding 2.8 is een overzicht van de toekomstige functies en de situering ervan weergegeven. In afbeelding 2.9 is een overzicht weergegeven van de typologie waarin de verschillende woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 2.8: Overzicht en situering van de toekomstige functies (bron: West 8, bewerking door KuiperCompagnons).



Afbeelding 2.9: Overzicht typologie toekomstige woningen (bron: West 8, bewerking door KuiperCompagnons).

Ten behoeve van de omschreven ontwikkelingen wordt de ontsluiting van de Waaggarage verlegd. De intentie is om de inrit van deze parking volledig te verleggen en de garage in de toekomst aan de westelijke zijde te ontsluiten zodat meer mogelijkheden in het bouwblok ten noorden van de Waaggarage ontstaan. Het is echter mogelijk dat de inrit van de garage, tijdelijk aansluit op de Stationsweg. In dit bestemmingsplan is ruimte geboden voor beide ontsluitingen, waarbij wel de verplichting is opgenomen om de tijdelijke ontsluiting te slopen als de nieuwe is gebouwd.

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Planmethodiek

Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkelingen en het conserverend bestemmen van huidige functies die ook in de toekomstige situatie onderdeel uitmaken van het plangebied.

Bij de opzet van het plan is gekozen voor (globale) eindbestemmingen, gebaseerd op de contouren van het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is waar mogelijk of waar nodig aangesloten op de vigerende plannen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een

omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

2.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Bedrijf

De gronden waar de Kwik-fit en het nieuwe tankstation zijn gelegen, zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Binnen deze bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden afgestemd op de vigerende situatie en de verleende omgevingsvergunning.

Gemengd - 1

De gronden waarop meerdere functies mogelijk zijn voorzien, maar wonen niet de hoofdfunctie is, zijn bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduidingen 'theater' en 'hotel' uitsluitend voorzien in deze functies. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – leisure' zijn verschillende vormen van leisure toegestaan. In de begripsomschrijving is aangegeven wat hieronder valt. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een bioscoop toegestaan.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2a' en 'horeca tot en met categorie 3' is realisatie van horeca met een milieucategorie van respectievelijk maximaal 2a en 3 toegestaan. Ter plaatse van het Apollohotel is ook de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen ten behoeve van de bestaande restaurants en het bestaande zalencentrum op de 1^e verdieping van het Apollohotel. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mag ook detailhandel worden gerealiseerd.

Daarnaast is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – bovenwoningen' toegestaan om woningen, in de vorm van bovenwoningen, te realiseren. Op grond van de begripsbepalingen geldt dat bovenwoningen – evenals overige woningen –

uitsluitend bedoeld zijn voor de huisvesting van een huishouden. Deze regeling is opgenomen omdat de gemeente Lelystad ongebreidelde woningsplitsing en kamerverhuur wil voorkomen

Via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied' om, uitsluitend op de begane grond, te voorzien in horeca tot en met categorie 4.

Gemengd - 2

De gronden die behoren tot het gebied 'Station balkons noord' zijn bestemd als 'Gemengd – 2'. Deze gronden kennen de aanduiding 'hotel' en het realiseren van een hotel is binnen deze gehele bestemming mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brug 2' een brug/hellingbaan te realiseren. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om kantoren te realiseren.

In deze bestemmingsregeling is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen eerst nader onderzoek moet zijn gedaan naar trillinghinder. Daarbij moet voldaan worden aan de SBR-richtlijn deel B, en als dat niet lukt, moet met maatregelen alsnog aan die richtlijn worden voldaan.

In deze bestemmingsregeling is ook een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren opgenomen. Het bouwen ten behoeve van deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in de benoemde parkeernormen. Deze parkeernormen zijn afkomstig uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Groen

De parkachtige omgeving ten noorden van de ingang van het Agoratheater is bestemd als 'Groen'. Dit is de enige grootschalige groenvoorziening in het plangebied. De overige, kleinere, groengebieden rondom bouwblokken en in de rest van de openbare ruimte vallen onder andere bestemmingen zoals 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Verkeer

De gebiedsontsluitingswegen, te weten de Agorabaan en de Stationsweg, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze bestemming staat ten dienste van deze wegen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Het plangebied dat niet onder één van de overige hoofdbestemmingen valt, is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze bestemming vormt grotendeels het openbaar gebied. De toegestane functies en bebouwing zijn gericht op het openbaar nut. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer – brug 1' en 'specifieke vorm van verkeer – brug 2' is het mogelijk om een brug/hellingbaan te realiseren.

Wonen

De gronden waarop voornamelijk woningen zijn voorzien, zijn bestemd als 'Wonen'. Voor de appartementen is hier een aparte regeling opgenomen en zijn deze aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – woongebouw'. Deze regeling is opgenomen omdat de gemeente Lelystad

ongebreidelde woningsplitsing en kamerverhuur wil voorkomen. Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' ook ruimte voor horeca van categorie 1. Deze functie is echter alleen toegestaan op de eerste bouwlaag. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brug 1' is het mogelijk om een brug/hellingbaan te realiseren.

In deze bestemmingsregeling is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot trillingshinder opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woongebouw' voor zover grenzend aan de Stationsweg, eerst nader onderzoek moet zijn gedaan naar trillinghinder. Daarbij moet voldaan worden aan de SBR-richtlijn deel B, en als dat niet lukt, moet met maatregelen alsnog aan die richtlijn worden voldaan.

Voor de woonbestemming geldt dat per woning één parkeerplaats gerealiseerd dient te worden. Dit is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is een afwijking van deze voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde het voor het bevoegd gezag mogelijk te maken om af te wijken van deze parkeernorm voor zover op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

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.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat hier om aanvullende regels ten aanzien van ondergronds bouwen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt geregeld dat het bouwen van een brug/hellingbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brug 2' alleen is toegestaan als een sloopvergunning is verleend voor de brug/hellingbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – brug 1'. Een voorwaarde in deze sloopvergunning moet zijn dat de sloop binnen een half jaar na oplevering van de brug/hellingbaan dient plaats te vinden.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de bij recht in de

bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages en de bouw van bijvoorbeeld balkons buiten het bestemmingsvlak.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

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.

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

3 Ruimtelijke ordening

3.1 Kader

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Daarmee is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Bij besluit van 18 mei 2016 zijn er een aantal wijzigingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening doorgevoerd. Het betreft wijzigingen aan de regels omtrent grote rivieren, elektriciteitsvoorzieningen, ecologische hoofdstructuur, IJsselmeergebied en enige technische wijzigingen.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een bestaande binnenstedelijke locatie. Deze ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid.

Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk waardoor een dergelijke beschrijving nodig is.

Behoeft

Ten eerste dient te worden aangetoond dat er behoefte bestaan aan de ontwikkeling.

Wonen

Gezien de toenemende druk op de woningmarkt in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) en het feit dat deze druk naar verwachting de komende jaren alleen maar toe zal nemen, kan gesteld worden dat Lelystad hier in een woningbehoefte kan voorzien. Het meest recente onderzoeksrapport van RIGO "Groeiopotentie en woningbehoefte in Lelystad. Scenario's voor de middellange termijn" schetst verschillende toekomstscenario's waarbij er de komende jaren behoefte zou zijn aan 250 – 500 extra woningen per jaar.

In het woningbouwprogramma 2019-2022 van de gemeente Lelystad is aangegeven dat projecten in het Stadshart voorrang krijgen. Uit dit woningbouwprogramma blijkt dat daarnaast als kwantitatief vertrekpunt voor de komende jaren een gemiddeld aantal opleveringen van netto 400 tot 500 woningen per jaar als realistisch gezien kan worden.

Onderstaande tabel komt uit het woningbouwprogramma en laat zien dat er tot 2030 een grote kwantitatieve behoefte bestaat. De kwalitatieve behoefte is zeer verdeeld.

		Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Huur	Gereguleerd	460	1080	1530
	Geboliberaliseerd	-90	260	170
Koop	tot 150.000	410	190	600
	150.000-200.000	1180	30	1220
	200.000-250.000	740	150	890
	250.000-300.000	280	60	340
	vanaf 300.000	480	230	710
	TOTAAL		3460	2000

Tabel 1. Kwantitatieve en kwalitatieve vraag behorende bij het extra vestigers-scenario in periode 2018 – 2030 (RIGO)

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 181 woningen, binnen bestaand stedelijk gebied, in diverse woningtypologieën. In het plan worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte die er binnen de gemeente Lelystad bestaat.

Bioscoop

In het verleden heeft Utopolis een bioscoopcomplex aan de Dukaatpassage in Lelystad geëxploiteerd. In 2013 is dit complex echter gesloten. Sindsdien heeft Stichting Agora de bioscoopfunctie geïntegreerd in haar theater in het Stadshart noord. Het gaat hier om drie zalen en door de beperkte ruimte kan slechts een zeer beperkt aantal films getoond worden. De bezoekersaantallen van de bioscoop zijn hiermee de laagste in Nederland. Door Stichting Agora, Van Wijnen Projectontwikkeling Noord en het gemeentebestuur is een haalbaarheidsstudie naar een nieuwe bioscoop uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

Uit dit onderzoek is gebleken dat nieuwe bioscopen in Nederland goed gedijen. De bezoekersaantallen stijgen en dat zal de komende jaren nog zo zijn. Dit betekent dat zowel de gemiddelde stoelbezetting als de gemiddelde participatie (bezoeken per inwoner) toenamen. Als hier de marktontwikkeling in Flevoland tegen afgezet wordt, wordt duidelijk dat het aanbod

stabiliseerde en de vraaggroei beperkt bleef. De stoelbezetting maar ook de participatie is, ten opzichte van landelijke cijfers, lager in Flevoland. De landelijke groeitrend is derhalve niet van toepassing voor de provincie Flevoland. Gezien het ontbreken van 'mainstream' bioscoopaanbod in de gemeente is de ontwikkeling van een bioscoop kansrijk.

Daarnaast blijkt dat bioscopen bij kunnen dragen aan het gevoel van sociale verbondenheid door zich te vestigen in de buurt van cafés, restaurants en/of uitgaanscentra. Met andere woorden, bioscopen worden gecombineerd met horeca door een deel van de bezoeken, wat de bezoekduur verlengt en bijdraagt aan het draagvlak voor (nieuwe) horeca.

Vanwege de sluiting van het bioscoopcomplex aan de Dukaatpassage kent de stad momenteel geen volwaardige bioscoop terwijl de verwachting is dat de bezoekersaantallen in de markt stijgen en dit de komende jaren ook zullen doen. Daarnaast wordt de nieuwe bioscoop op een levendige plek met veel andere voorzieningen (zoals horeca en een theater) gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet hiermee in de behoefte aan een nieuwe volwaardige bioscoop op een weloverwogen locatie.

Horeca

In het vigerende bestemmingsplan is reeds horeca toegestaan, van een grotere omvang dan waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet. Er is derhalve sprake van een afname van het aantal vierkante meters horeca binnen het plangebied. Daarnaast is door ZKA de marktruimte voor horeca in Lelystad onderzocht. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat anno nu niet zonder meer behoefte bestaat voor uitbreiding van de horecasector. Wanneer echter geambieerd wordt de uitstraling van het Stadshart te verbeteren, de openbare ruimte te herinrichten én meerdere bezoekaanleidingen (leisure) worden toegevoegd aan het Stadshart, is er potentie voor uitbreiding van de horecasector.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een impuls gegeven aan het voorzieningenniveau en een upgrade aan het gebied en de openbare ruimte. Het rapport van ZKA onderschrijft dat in dat geval wel ruimte bestaat om de horecasector met 2 á 3 aanbieders uit te breiden (nieuwvestiging of verplaatsing). ZKA stelt voor een clustering/concentratie na te streven voor deze uitbreiding. Gedacht kan worden aan niet tijdsgebonden horeca met nadruk op middag- en avondhoreca. Door meer ontwikkelingen kan het horeca aanbod meebewegen en is meer groeipotentie denkbaar. Dit geldt ook voor horeca met eigen 'content' die door het concept feitelijk eigen vraag creëren die zonder dergelijke horecaconcepten niet of minder naar het Stadshart komen. Zoals aangegeven bestaat de ambitie om een levendige stadsbuurt met verschillende voorzieningen te ontwikkelen. Uit het ZKA-rapport blijkt dat in dit scenario potentie bestaat om de horecastructuur uit te breiden.

De ontwikkeling voorziet hiermee in de behoefte om een levendige stadsbuurt mét horeca te voorzien.

Hotel

De gemeente Lelystad heeft de ambitie om te groeien tot een volwaardige bestemming voor bezoekers. Het toevoegen van meer verblijfsmogelijkheden hoort daarbij en zorgt voor een langere verblijfsduur en daarmee een grotere economische spin-off.

Lelystad is gelegen binnen de Metropoolregio Amsterdam. De insteek van de regionale verblijfsaccommodatiestrategie is dat de locatie een bestemming op zich moet zijn en daarmee toegevoegde waarde heeft voor de stad. De combinatie van leisure en verblijf speelt daarin een belangrijke rol.

Geconstateerd wordt dat verleden het nieuwe spreiden is door het ontwikkelingen van nieuwe bestemmingen waarbij leisure en overnachtingsmogelijkheden een essentiële rol spelen.

Uit onderzoek van ZKA is gebleken dat dat groei van inkomende toerisme marktruimte creëert voor nieuwe hotels. Hierbij gaat het om een totaal van 18.500 kamers voor de komende vier jaar, waarvan overigens ongeveer de helft al is gepland met name in Amsterdam.

Vanuit de markt is er de afgelopen jaren veel interesse getoond in de ontwikkeling van hotels in Lelystad. Hierbij is ook de wens naar voren gekomen om in het Stadshart een nieuw hotel te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een gemengd, levendig gebied waarin ruimte is voor verschillende functies. Zo wordt een nieuwe bioscoop gerealiseerd en wordt horeca aan het gebied toegevoegd. Dit alles zorgt er voor dat het Stadshart een meer op zichzelf staande bestemming wordt en meer toerisme genereert. Overnachtingsmogelijkheden spelen hierbij een essentiële rol. Deze zijn momenteel beperkt aanwezig in het gebied. Door het toevoegen van een hotel wordt het Stadshart een completere bestemming. De ligging naast een ov-station maakt de locatie zeer gunstig en bovendien is een hotel op deze locatie van betekenis voor de luchthaven, de kust als het Stadshart zelf. Vanuit de markt en de regio worden signalen gegeven dat behoefte bestaat aan een hotel.

Kantoren

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – 2' reeds de bestemming 'Kantoren' opgenomen. De omvang van de toekomstige bestemming is echter (beperkt) groter.

Uit de 'Kantorenvisie Lelystad 2017' blijkt dat tot 2030 een uitbreidingsvraag van ongeveer 10.000 m² aan kantoorruimte in het stadscentrum bestaat. Daarnaast wordt de vervangingsvraag in Lelystad tot 2030 geraamd op 84.000 m². Vanuit kwantitatief oogpunt kan worden gesteld dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Daarnaast moet ieder kantoor, groter dan 100 m², in 2023 minimaal energielabel C hebben. In Nederland voldoet slechts de helft van de gebouwen hieraan. De verwachting is dat dit ook in Lelystad het geval is. Dit omdat, net als in Nederland, grofweg de helft van de kantoren is gebouwd in de jaren '70 en '80. In 2030 dienen kantoorgebouwen te beschikken over minimaal energielabel A.

Deze verscherpte energielabelwetgeving zal de komende jaren een belangrijke drive kunnen worden voor sloop, transformatie en herontwikkeling van de voorraad en zullen kantoorgebruikers mogelijk, al dan niet tijdelijk, op zoek moeten gaan naar vervangende kantoorruimte.

De ontwikkeling van kantoren in het Theaterkwartier voorziet voor een groot deel in huidige planologische mogelijkheden. Voor de beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden kan

worden gesteld dat gezien de kwantitatieve vraag en de aangescherpte energiewetgeving voorzien wordt in een behoefte aan kantoorruimte.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland 2006

In het Omgevingsplan Flevoland (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006) is het omgevingsbeleid van de provincie Flevoland voor de periode 2006-2015 neergelegd, met een doorkijk naar 2030. Het Omgevingsplan is een bundeling van de vier wettelijke plannen op provinciaal niveau: Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). Ondanks dat de planperiode is verstreken, geldt het toch nog als provinciaal beleidskader.

Omgevingsvisie FlevolandStraks

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 er zijn voor de toekomst. Het bijzondere verleden van de jongste provincie van Nederland vormt de basis van de visie.

In deze omgevingsvisie wordt ingezet op een Flevoland dat zich in 2030 verder bovenregionaal onderscheidt met een aantal voorzieningen die van excellente kwaliteit zijn. Hierbij wordt onder andere ingezet op excellente woonmilieus in Lelystad.

De ontwikkeling van het Theaterkwartier voorziet in de ontwikkeling van een uniek, gemengd gebied waar ruimte is voor wonen, leisure, horeca en detailhandel. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie die in de omgevingsvisie is geformuleerd.

Ontwikkelingsvisie 2030

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

Het plangebied is in aangeduid als stedelijk gebied. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in versterking van de bestaande stad door het toevoegen van een verscheidenheid aan functies en het geheel daardoor beter te laten functioneren. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de ontwikkelingsvisie 2030.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lelystad 2023

De gemeenteraad van Lelystad heeft in januari 2014 de 'Structuurvisie Lelystad 2023' vastgesteld. Het is een actualisatie van het uit 2005 daterende 'Structuurplan Lelystad 2015'.

Belangrijk verschil tussen de nieuwe Structuurvisie en het voormalige Structuurplan is de veranderde focus: van accent op groei en ontwikkeling naar onderhoud en beheer van de bestaande stad. Inherent daaraan is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit.

In de nieuwe visie is rekening gehouden met alle gemeenteraadsbesluiten tot en met 2013, maar ook van provinciaal en van rijksbeleid dat een doorwerking heeft op de (mogelijke) inrichting van de openbare ruimte. Alle nieuwe ontwikkelingen en beleidswijzigingen hebben een nieuwe, aangepaste plankaart opgeleverd. De geactualiseerde visie geeft een doorkijk tot 2023; het verwoordt beleidsuitgangspunten en vormt de leidraad om Lelystad klaar te maken voor de toekomst.

Ten opzichte van het voormalige structuurplan, heeft de raad een aantal beleidsrichtingen vastgesteld, voortvloeiend uit al eerder besproken of in de lijn der verwachting liggende beleidsuitspraken of -voornemens.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Structuurvisie Lelystad 2023.

In de structuurvisie wordt het plangebied benoemd als een plaats gericht op commerciële dienstverlening met plaats voor stedelijke leisure. Het Agoratheater is daarnaast aangeduid als bestaande culturele locatie. Verder wordt in de actualisatie van het Structuurplan aangegeven dat in het Stadshart voorzien is in de toevoeging van woningbouw. Ingezet wordt op het versterken van de binnenring van het Stadshart. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze voorgenomen toevoeging van stedelijke leisure, het toevoegen van woningen en het versterken van het Stadshart. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Detailhandelsbeleid

De Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 biedt, rekening houdend met beleid op rijks-, regionaal en provinciaal niveau, inzicht in de manier waarop de gemeente invulling geeft aan de bestaande en toekomstige werklocaties en het beleid waarmee dit gepaard gaat. In dit locatiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen een zevental locatietypen die onderverdeeld zijn in drie categorieën: centrummilieus (grootstedelijk centrummilieu, overige centra),

gemengde milieus (overige gebied) en specifieke milieus (kantoren, voorzieningen, reguliere bedrijventerreinen, industrieterreinen). Tot welk locatietype de werklocatie behoort geeft aan welke goedkeuringscriteria, richtlijnen en aanbevelingen voor vestiging op de locatie gelden. Het detailhandelsbeleid van de gemeente Lelystad heeft tevens een plek binnen deze visie gekregen.

Met betrekking tot detailhandel zijn de volgende uitgangspunten hierin opgenomen:

1. Tegengaan en voorkomen van overaanbod en leegstand van werklocaties door o.a.:
 - Regionale afstemming, monitoring en aanpassing programmering;
 - Herstructureringsinitiatieven vanuit de markt faciliteren;
 - Terughoudend en weloverwogen, om te gaan met uitbreiding van het aantal winkelmeters.
2. Economisch functioneren van de verschillende detailhandelslocaties te verbeteren door:
 - Bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen door in te zetten op een zo heterogeen mogelijk winkelaanbod;
 - Te streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden door per initiatief goed af te wegen wat de effecten zijn op de gewenste detailhandelsstructuur;
 - Versterken van de verzorgingsfunctie van het Stadshart.

Detailhandel

Om een duurzame aanbodstructuur te bereiken zet Lelystad in op een evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden complementair zijn aan elkaar en elke locatie een eigen taak binnen de gewenste detailhandelsstructuur vervult. Elk winkelgebied heeft daarbij een eigen profiel, waarbij het koopmotief een belangrijke rol speelt. Onderscheid wordt gemaakt tussen recreatief winkelen, doelgerichte aankopen en boodschappen doen.

Het Stadshart, waar het Theaterkwartier onderdeel van is, wordt in dit beleid aangeduid als "centrummilieu". Het is een locatie waar arbeids- en bezoekersintensieve functies als detailhandel, kantoren en andere consumentgerichte en maatschappelijke voorzieningen in combinatie met wonen voorkomen.

De positie die het Stadshart inneemt binnen de gewenste detailhandelsstructuur is die van hoofdwinkelcentrum. Dit centrum is bedoeld voor zowel recreatief winkelen als voor dagelijkse aankopen (boodschappen doen) en bedient een stedelijk verzorgingsgebied.

Mede om deze positie binnen de detailhandelsstructuur te behouden zijn een aantal uitgangspunten met betrekking tot detailhandel geformuleerd:

- Komen tot een kleiner en compacter centrum;
- Slechts onder voorwaarden (kwaliteitsverbeterend) in beperkte mate uitbreidingsruimte toestaan;
- Winkelrondje in plaats van winkelacht;
- Aanloopstraten rond het winkelrondje mogen verder verkleuren (functieverandering);
- Tijdelijke inrichting nog te ontwikkelen locaties;
- Verbetering kwaliteit openbare ruimte.

Dit bestemmingsplan is in lijn met het detailhandelsbeleid van de gemeente. Enerzijds wordt de bestaande detailhandelsstructuur versterkt door de ontwikkeling van het Theaterkwartier waardoor een completer, gevarieerder en attractiever centrum ontstaat. Hier profiteert de bestaande detailhandel van. Daarnaast is de uitbreidingsruimte voor detailhandel in dit bestemmingsplan beperkt. Ten slotte krijgt het gehele gebied een kwalitatieve impuls door de ontwikkeling van hoogwaardige bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Kantorenvisie Lelystad 2017

Lelystad bestaat in 2017 vijftig jaar. In die periode is een stad opgebouwd met ruim 75.000 inwoners en 35.000 banen. Een deel van die werkgelegenheid bevindt zich in kantoren. Er is in Lelystad ongeveer 233.000 m² kantoor, maar de kantorenmarkt in Lelystad kampt met een hoge en hardnekkige leegstand (27%).

Door transformatie van kantoren naar wonen is er wel al een begin gemaakt met het weer gezond maken van de lokale kantorenmarkt, maar er is op dat vlak nog veel te doen. De leegstaande kantoren sluiten om verschillende redenen veelal niet meer aan op de vraag uit de markt, een vraag die Lelystad vanuit economisch perspectief wel wil kunnen bedienen.

Lelystad laat tevens een nieuwe dynamiek zien, onder meer aangejaagd door drie grote ontwikkelingen. De eerste is de ontwikkeling van Lelystad Airport dat onderdeel gaat uitmaken van het nationaal luchthavensysteem. Deze ontwikkeling zorgt zowel voor directe werkgelegenheid als voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor de logistieke sector en voor andere luchthavengebonden bedrijvigheid. De bouw van een megadistributiecentrum van het Spaanse Inditex nabij de luchthaven mag als een illustratie van deze nieuwe dynamiek worden gezien. De tweede belangrijke economische ontwikkeling is de aanleg van Flevokust Haven, waar bedrijven in hogere milieucategorieën zich kunnen vestigen. Het derde economische wapenfeit is de uitbreiding van Batavia Stad.

De schijnbare tegenstelling tussen de structurele leegstand enerzijds en de nieuwe economische dynamiek anderzijds maakt dat de gemeente Lelystad behoefte heeft aan een visie op de kantorenmarkt.

De visie moet ook in regionaal perspectief richting geven. Lelystad maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en participeert in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka). In 2017 is de Plabeka Uitvoeringsstrategie 3.0 verschenen, waarin Lelystad wordt uitgenodigd om met voorstellen te komen waarmee de economie wordt versterkt en waarmee de leegstand wordt teruggedrongen. De MRA heeft in de Uitvoeringsstrategie uitgesproken Lelystad daaraan procesmatig bij te willen dragen.

De kantorenvisie Lelystad heeft drie doelstellingen:

- De huidige en toekomstige positie van de kantorenmarkt in Lelystad inzichtelijk maken (vraag, voorraad en kwaliteit);
- Het absorptievermogen van de Lelystadse woningmarkt voor appartementen te betrekken bij de omvang van de transformatie-opgave voor kantoren;
- Een indicatieve inschatting geven over de toekomstige vraag naar kantoorruimte op Lelystad Airport Businesspark.

In de kantorenvisie wordt ook ingezoomd op de het Stadshart. Hier blijkt dat sprake is van 16% leegstand. De locatie sluit aan bij de toekomstige vraag naar kantorenlocaties. Gezien het multifunctionele gebruik en de ligging is het een goede locatie. In de kantorenvisie zijn de

planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan reeds opgenomen. De uitbreiding van de mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn slechts zeer beperkt.

Gezien de gunstige locatie en de huidige mogelijkheden tot ontwikkeling van kantoorruimte is dit bestemmingsplan in lijn met de kantorenvisie van de gemeente Lelystad.

3.2 Conclusies

Voorgenomen ontwikkelingen zijn in lijn in met de kaders van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente.

4 Volkshuisvesting

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

4.1.2 Provinciaal beleid

Naast kwantitatieve doelstellingen op het gebied van bevolkingstoename en woningbouw, heeft de provincie ook tot doel om een kwaliteitsslag voor de woonomgeving na te streven. Het beleid is er op gericht om bij de bouw van nieuwe woningen te zoeken naar een balans tussen uitbreiding en herstructurering. De provincie ziet op die manier mogelijkheden om goed in te kunnen spelen op de behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus, de verweving van functies en het zoeken naar de combinaties van wonen, werken en zorg op wijk- en/of buurtniveau. De verdere invulling van deze opgave laat de provincie aan de gemeenten zelf over. Wel wordt speciaal aandacht besteed aan de behoefte aan specifieke woonmilieus binnen Lelystad. Volgens de provincie kan de ontwikkeling van waterfronten hier een bijdrage aan leveren.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Lelystad 2016-2020

Met de in 2016 vastgestelde nota "Woonvisie Lelystad 2016-2020 Samen aan de slag" wordt de volgende ambitie nagestreefd:

'Lelystad biedt het beste van twee werelden. Door haar centrale ligging en de goede bereikbaarheid kunnen inwoners optimaal gebruik maken van alle voordelen van de nabijheid van de grote stad. Aan de andere kant biedt Lelystad haar inwoners de aantrekkelijkheid van een rustig en betaalbaar woonmilieu met ruimte, groen en water in de directe omgeving'.

Lelystad moet in de toekomst, als voorportaal van de Randstad, een prettige woonstad blijven. Het woonbeleid is er op gericht dat er voor de (toekomstige) inwoners in aantal en kwaliteit

voldoende keuzemogelijkheden zijn in een prettige woonomgeving. Om de komende jaren daadwerkelijk de woonkwaliteit van de stad te koesteren, te verbeteren en kwaliteit toe te voegen werken we de komende tijd aan twee hoofdthema's:

1. Goede en betaalbare woningen voor iedereen
2. Goede woningen in prettige en gewilde woonwijken

Daarnaast zijn er randvoorwaarden waar blijvend aan moet worden gewerkt om bovenstaande te bereiken en te ondersteunen, te weten:

- Groei werkgelegenheid.
- Imago van de stad; positionering van de stad.
- Aantrekkelijke woonomgeving; kwalitatief goede woningen, vitale woonwijken.
- Verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad; duurzame ontwikkeling.
- Veranderende rolverdeling tussen gemeente en inwoners; maatwerk, ruimte voor ontwikkeling, zelfredzame burgers.

Woningbouwprogrammering 2019-2022

Met de in 2018 vastgestelde "Woningbouwprogrammering 2019-2022" wordt aangegeven wat de prognose is van de te bouwen woningen. Dit is een resultaat van een proces waarbij de markt is uitgedaagd is om te investeren in de stad en door RIGO is onderzoek gedaan naar de vraagkant van de woningmarkt. De aanbodzijde wordt door de gemeente zelf gemonitord.

De woningbouwprogrammering geeft aan waar de komende jaar op ingezet wordt en het vormt de basis voor de verdere uitwerking in programma's.

4.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan Theaterkwartier is vooral het eerste speerpunt uit de woonvisie, "goede en betaalbare woningen voor iedereen" van belang. Onder dit speerpunt wordt over nieuwbouw het volgende gezegd:

- Kwaliteit gaat voor kwantiteit.
- De groei van de stad draagt bij aan het in evenwicht brengen van de sociale structuur, daarom wordt er vooral in het midden- en hogere segment gebouwd.
- Nieuwbouw in het centrum (inclusief Parkwijk), Hanzepark, Warande deelgebied 1 en onafgemaakte plekken in de bestaande stad, plekken rond bestaande voorzieningen en de Woonblokken Batavia Haven krijgt voorrang.
- De lijst van onafgemaakte plekken noemt het Theaterkwartier.

Uit het woningbouwprogramma blijkt dat projecten in het Stadshart voorrang krijgen. Hiermee wordt een onderbenutte locatie in de stad ingezet om de sociale en economische structuur van de stad te voorzien van een impuls.

Bovendien krijgt de woningmarkt op deze manier een impuls. Het Theaterkwartier voorziet namelijk in de ontwikkeling van kwalitatief goede woningen. De woningen die in het Theaterkwartier gerealiseerd worden bieden een divers aanbod, waarbij over het algemeen gebouwd wordt in het midden- en hogere segment.

Hiermee wordt voldaan aan diverse ambities in de gemeente die op het gebied van de woningmarkt spelen.

4.3 Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het toevoegen van extra woningen in het Stadshart, aansluit bij de woonvisie en het woningbouwprogramma. Deze woonvisie zet in op goede en betaalbare woningen. Hierbij krijgt nieuwbouw in het centrum en op onafgemaakte plekken in de stad voorrang. Een van de onafgemaakte plekken die specifiek genoemd wordt, is het Theaterkwartier. De voorgenomen bouw hier wordt dan ook positief beoordeeld. Ook het voorgenomen segment waarin voornamelijk gebouwd zal worden sluit aan bij de woonvisie, namelijk het midden- en hogere segment.

5 Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Het rijksbeleid gaat niet concreet in op de verkeerssituatie in en rondom het plangebied. Er is om deze reden dan ook geen strijd met de kaders uit het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

Mobiliteitsvisie Flevoland 2030

Het mobiliteitsbeleid van de provincie Flevoland is in 2006 vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006 (OPF) en de Nota Mobiliteit Flevoland, beide met het jaar 2015 als horizon. In 2014 is daarom een bestuursopdracht vastgesteld om het mobiliteitsbeleid te herzien. Sinds

2006 hebben zich de nodige (maatschappelijke en innovatieve) ontwikkelingen voorgedaan die vragen om een andere, meer flexibele sturingsfilosofie op mobiliteitsvraagstukken.

Deze mobiliteitsvisie vervangt het onderdeel mobiliteit in het OPF. Door de mobiliteitsvisie aan te vullen met een programma Mobiliteit en Ruimte wordt enerzijds voldaan aan de wettelijke eisen anderzijds wordt rekening gehouden met het toekomstige stelsel van de Omgevingswet door uit te gaan van een visie aangevuld met een programma. Deze mobiliteitsvisie is de visie op mobiliteit van de provincie Flevoland. In de snel veranderende samenleving wordt steeds vaker gekeken "wie waar over gaat". Als afbakening naar andere overheden geldt dat de provincie zich richt op bovengemeentelijke, regionale aspecten van het beleid binnen het nationale mobiliteitsbeleid en niet treedt in het lokale en het nationale mobiliteitsbeleid.

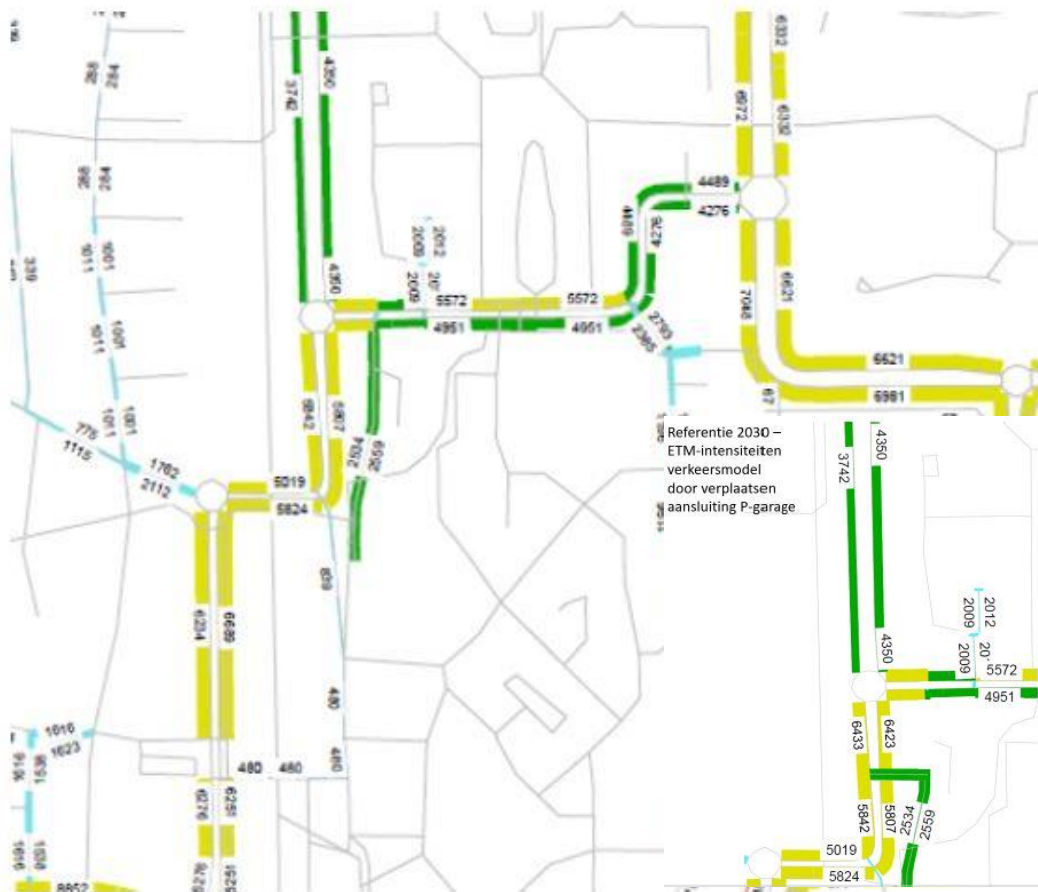
De visie gaat niet concreet in op de verkeerssituatie in en rondom het plangebied. Er is om deze reden dan ook geen strijd met de provinciale visie.

5.2 Onderzoek

Om te komen tot de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling en een oordeel te kunnen vellen over de gevolgen voor de omliggende wegen is een mobiliteitsberekening uitgevoerd.

Tellingen en het verkeersmodel van de gemeente Lelystad hebben als input gediend voor deze berekening. Middels tellingen is voor de Agorabaan, de Stationsweg en de Stationslaan bepaald wat de huidige intensiteiten zijn.

Door de gemeente is een verkeersmodel met het prognosejaar 2030 opgesteld. In dit verkeersmodel zijn ook de planontwikkelingen in het Theaterkwartier meegenomen. Onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van het verkeersmodel ter hoogte van het plangebied. Deze gegevens hebben als input gediend voor de intensiteiten ná planrealisatie.



Abbeelding 5.1: Verkeersmodel gemeente Lelystad in de huidige situatie. De inzet laat de verkeersverdeling na verschuiving van de ontsluiting van de Waaggarage zien.

In tabel 5.1 is de procentuele toename op de omliggende wegen berekend. De procentuele toename laat zien wat het procentuele verschil is tussen de huidige intensiteit en de toekomstige intensiteit. Hieruit blijkt dat de toename op de Stationsweg nabij de Stationslaan afneemt en dat op het andere wegvak van de Stationsweg een kleine toename te verwachten is. Op de Agorabaan is de procentuele verkeerstoename het grootst met 10%. De verwachting is echter dat een dergelijke verkeerstoename gelet op de inrichting en de huidige intensiteit op de Agorabaan niet dermate groot is dat hier problemen ontstaan.

	Agorabaan	Stationsweg, nabij rotonde	Stationsweg, nabij stationslaan
Huidige intensiteit weekdag 2018	8930	11726	11726
Huidige intensiteit werkdag 2018	9514	12632	12632
Omrekenfactor weekdag/werkdag	0,061	0,077	0,077
Toekomstige intensiteit weekdag 2030	9877	11934	10814
Toekomstige intensiteit werkdag 2030	10483	12856	11650
Toename aantal verkeersbewegingen	969	224	-982
Procentuele verkeerstoename	10%	2%	-8%

Tabel 5.1: Mobiliteitsberekening Theaterkwartier, KuiperCompagnons, d.d. februari 2019.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Lelystad stamt uit 2009 en nieuw parkeerbeleid is in voorbereiding. Omdat het beleid verouderd is en het nieuwe beleid nog niet is vastgesteld, wordt de parkeerbalans gebaseerd op de parkeernormen zoals ze in het vigerende bestemmingsplan Stadhart zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan Stadshart zijn voor woningen de volgende parkeernormen opgenomen, namelijk:

Appartementen	1,3 pp/woning
Grondgebonden woningen	1,6 pp/woning

Uitgangspunt is dat per woning/appartement één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd wordt die onlosmakelijk met de woning verbonden is. Ook is uitgangspunt dat in de genoemde normeringen 0,3 bezoekersdeel verwerkt is. In de regels is verankerd dat per woning één parkeerplaats gerealiseerd dient te worden. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen wordt de ruimte in de nabijgelegen parkeergarages aangewend. Voor de functies die mogelijk zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 2' is tevens een voorwaardelijke verplichting voor het aantal parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal parkeerplaatsen in deze voorwaardelijke verplichting is ontleend aan de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De omgevingsadressendichtheid van de wijk, waarin het plangebied ligt, is 2134 adressen per vierkante kilometer. Hierdoor wordt gebied aangemerkt als 'sterk stedelijk'. Uit het gemeentelijke parkeerbeleidsplan blijkt dat de locatie als centrumgebied wordt aangeduid. Dit heeft geresulteerd in de parkeernormen zoals ze in de voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen.

De door het Theaterkwartier gegenereerde parkeervraag wordt in de nabije omgeving opgevangen, zoals parkeergarage De Waag, maar ook het Agoradek. Deze twee locaties bieden voldoende ruimte om de parkeervraag van het Theaterkwartier op te vangen. Het gaat hierbij om de parkeervraag exclusief verplicht te realiseren parkeerplaatsen voor de woningen.

5.3 Conclusie

Uit bovenstaande berekeningen kan geconcludeerd worden dat de procentuele toename als niet significant gezien kan worden. De verwachting is dat op basis van deze berekening voor de Stationsweg en de Agorabaan zich geen problemen in de verkeersafwikkeling zullen voordoen.

De parkeervraag wordt deels opgelost door de aanleg van parkeerplaatsen in het plangebied. Voor de woningen is in de regels verankerd dat per woning één parkeerplaats in het plangebied gerealiseerd dient te worden. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in de omliggende parkeergarages. Hier is nog voldoende ruimte om hierin te voorzien. Het aspect mobiliteit leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

6 Natuur

6.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

6.1.1 Wnb: soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de wet wel verplicht rekening te houden met de aanwezigheid van (bewoonde) nesten. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en

- ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:

- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
- ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Lelystad is de provincie Flevoland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet nodig indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb).

6.1.2 Wnb: Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

6.1.3 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en verbindingszones. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

6.2 Onderzoek

6.2.1 Soorten

In het kader van de soortenbescherming is door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum in oktober 2018 een quickscan uitgevoerd naar de (mogelijk) aanwezige natuurwaarden. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen samengevat. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

Om te kunnen voorzien in de voorgenomen ontwikkeling is de sloop van een deel van de bebouwing en de kap van (een deel van de) bomen in het plangebied benodigd.

Uit de quickscan komt naar voren dat het plangebied geschikt is voor vleermuizen. Daarnaast blijkt dat de huismus is aangetroffen maar dat de bebouwing ongeschikt leek als broedmogelijkheid. Ook bij de parkeergarage zijn huismussen aangetroffen. De garage blijft staan en bovendien zijn hier eerder al nestkasten opgehangen. Als functionele leefomgeving voor vogels leek het plangebied ongeschikt. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieënsoorten kan worden uitgesloten.

Omdat het plangebied geschikt is voor vleermuizen dient nader onderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de periode van mei 2019 tot en met oktober 2019. De resultaten van dit onderzoek worden opgenomen in deze paragraaf.

Door Landschapsbeheer Flevoland is nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen uitgevoerd, zie bijlage 15. Uit dit onderzoek blijkt dat geen verblijfplaats van vleermuizen aangetroffen zijn. In totaal zijn er 6 nesten gevonden van de huismus rond het onderzochte pand. De mussen hebben hun nest vooral in de regenpijpfvoerbuizen. Tussen de panden en de schouwburg is een beplanting van coniferen beschikbaar. Deze worden door de huismussen overdag veelvuldig gebruikt om in te schuilen. Foerageren doen de mussen op de grasveldjes zowel oostelijk als zuidelijk van de gebouwen.

De werkzaamheden hebben invloed op de huismus. Daarom dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden. Zo moet gewerkt worden in de minst schadelijke periode. Ook dienen de nestlocaties gemitigeerd te worden door het aanbieden van alternatieve nestlocaties. Zowel tijdelijke als langdurige verstoring van een nestlocatie dient gemitigeerd te worden door 2 alternatieve nestlocaties. De alternatieve nestlocaties dienen 3 maanden voorafgaand aan het tijdstip van de verstoring al gerealiseerd te zijn.

De bouw van de bioscoop en de huizen op de graslanden heeft daarnaast effect op de foerageermogelijkheden van de huismus. Met alleen een compensatie van de nestlocaties vanwege sloop van de bebouwing is binnen dit project dus niet voldoende. Binnen het activiteitenplan zal dus ook aandacht gegeven worden aan de foerageermogelijkheden van de huismus in het plangebied.

Ook heeft het voorgenomen verwijderen van het huidige openbaar groen effecten op de schuilmogelijkheden voor de huismus. Vervanging van het huidige openbaar groen zal daarom

ook een plek moeten krijgen in het activiteitenplan. Dit openbaar groen moet dezelfde of een betere functionaliteit hebben dan de huidige beplanting.

Voor het realiseren van het plan (sloop van de bebouwing en de voorbereiding van de werkzaamheden, inclusief de verwijdering van het openbaar groen) is een ontheffing Wet Natuurbescherming nodig. Aangegeven moet worden dat de mus er broedend voorkomt en op welke wijze de (tijdelijke en definitieve) mitigatie plaats gaat vinden. Deze ontheffing moet zijn verleend voordat de werkzaamheden worden gestart. De gemeente Lelystad is eigenaar en beheerder van het openbaar groen. De gemeente Lelystad is in staat en bereid om de vereiste maatregelen in het kader van de ontheffing/vergunning Wet natuurbescherming. Op deze manier verzet de Wet natuurbescherming niet tegen de vaststelling van dit plan.

Broedende vogels algemeen

Buiten de huismus en gierzwaluw dient rekening gehouden te worden met de andere broedende vogels als spreeuw, witte kwikstaart of boerenzwaluw. Broedende vogels mogen nooit verstoord worden door de werkzaamheden. Het merendeel van de vogels broedt tussen 15 maart en 15 juli zodat werken in de periode lastig kan zijn.

Ten slotte geldt voor alle plant- en diersoorten de zorgplicht.

6.2.2 Gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan NNN verloren gaat, is toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN niet nodig.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('de Afdeling') een belangrijke uitspraak gedaan in verband met het Programma Aanpak Stikstof ('PAS').² Kort samengevat maakte het PAS het mogelijk om in plaats van een passende beoordeling te maken, te verwijzen naar het PAS. De gedachte daarbij was dat in het PAS maatregelen opgenomen waren die (uiteindelijk) een vermindering van stikstof tot gevolg zouden hebben, waardoor er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou ontstaan.

Voor projecten met een zeer kleine stikstofdepositie (tot 0,05 mol/ha/jaar) gold dat deze zonder voorafgaande toestemming konden worden gerealiseerd. Projecten met een stikstofdepositie tussen de 0,05 en 1,0 mol/ha/jaar moesten worden gemeld, waarna de ontwikkelingsruimte gereserveerd werd in het PAS.

De eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling heeft tot gevolg dat het PAS niet langer kan worden gebruikt. Als gevolg daarvan mag voortaan voor stikstofdepositie niet meer worden verwezen naar het PAS (de wetgeving die hierop betrekking heeft is door de Afdeling onverbindend verklaard), maar moet iedere ontwikkeling op de eigen merites worden beoordeeld. Feitelijk is de situatie op dit moment dus zoals deze was voordat het PAS in werking trad. Als sprake is van een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten, dan moet eerst worden beoordeeld of significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

² ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603.

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 16. In deze notitie is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van deze nieuwe functies beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

6.3 Conclusie

Voor wat betreft gebiedsbescherming blijkt dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden. Uit de ecologische quickscan is gebleken dat mogelijk verbodsbepalingen op het gebied van soortenbescherming geschonden worden. Dit is nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen. Voor de huismus dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en dient ontheffing te worden aangevraagd. Voor de start van de werkzaamheden dient deze verleend te zijn. De Wet natuurbescherming verzet zich niet tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het Rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Het NWP is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM). Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Het Waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap nu en in de toekomst blijft zorgen voor waterveiligheid en voor voldoende en schoon water. In het plan staan de doelen die het waterschap zich daartoe stelt en de maatregelen die het waterschap de komende 6 jaar gaat nemen om die doelen te realiseren. Het plan maakt duidelijk wat inwoners, overheden en belangenorganisaties van het waterschap mogen verwachten en vormt daarmee het contract met de samenleving. De Algemene Vergadering van Waterschap Zuiderzeeland heeft op 27 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld.

Daarnaast is de Keur van het Waterschap Zuiderzeeland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

7.2 Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing aan de verschillende waterthema's. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op. Op 16 mei 2019 is de digitale watertoets ingevuld. Deze watertoets is Op 22 juli 2019 is deze aangevuld. Hieruit volgt de normale procedure. Hiermee is het waterschap op de hoogte gebracht van het ruimtelijk plan.

Oppervlaktewatersystemen

Het plangebied is gelegen binnen het peilbesluit 'Lelystad' en valt binnen het peilgebied 'Lelystad centrum (oost)': dit peilgebied kent een zomer- en winterpeil van NAP -5,40. In de huidige situatie is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

Veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Riolering

De nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op het aanwezige gescheiden stelsel.

Waterkwantiteit

Huidige situatie

In de huidige situatie kent het plangebied een aanzienlijk deel dat niet verhard is. In tabel 7.1 is de verdeling verhard/ onverhard weergegeven voor de huidige situatie.

Huidige situatie	
Onverhard oppervlak (in m ²)	19.971
Verhard oppervlak (in m ²)	46.061
Totaal	66.032

Tabel 7.1: Overzicht onverhard en verhard oppervlak in de huidige situatie.

De cijfers die hierboven zijn benoemd, gaan over de feitelijke huidige situatie. Naast de feitelijke situatie bestaat de planologisch toegestane hoeveelheid verharding. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor de aanwezige bestemmingen geen beperkingen opgelegd ten aanzien van het percentage verhard oppervlak. In de huidige situatie is het dus toegestaan het gehele plangebied te verharden.

Toekomstige situatie

Bij de berekening van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de toekomstige bestemmingen. Van elke bestemming is aan de hand van de verbeelding de oppervlakte bepaald.

Binnen de bestemming 'Wonen' bestaat de vrijheid om flexibel om te kunnen gaan met de verhouding tussen het aantal appartementen en grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden woningen zijn tuinen voorzien. De tuinen zullen naar verwachting niet volledig worden verhard. Om deze reden is aangenomen dat 90 procent van de totale bestemming 'Wonen' in de toekomstige situatie zal worden verhard.

Voor de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Gemengd – 2' is de verwachting dat deze geheel verhard zal worden of reeds is verhard. Om deze reden is voor deze bestemming 100 procent verharding aangehouden.

De bestemming 'Groen' is alleen opgenomen voor de openbare ruimte te noorden van het Agoratheater. In de huidige situatie is dit gebied deels verhard en deels ingericht als groen. Deze verhouding gaat niet wijzigen zodat 21 procent van deze bestemming nu én in de toekomst verhard zal zijn.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemmingen vallen de wegen maar ook trottoirs en overige openbare ruimtes. In de huidige situatie is de bestemming 'Verkeer' voor 9% onverhard. De verwachting is dat de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' niet geheel verhard zal worden. Daarom is in de berekening uitgegaan van een verharding van 80 procent van deze bestemming.

Bestemming	Oppervlakte	Percentage verharding	Verhard oppervlak (in m ²)	Onverhard oppervlak (in m ²)
Wonen	14.524,00	90%	13.071,60	1.452,40
Bedrijf	2.585,00	100%	2.585,00	0,00
Gemengd - 1	10.402,00	100%	10.402,00	0,00
Gemengd - 2	3.810,00	100%	3.810,00	0,00
Groen	3.987,00	21%	833,28	3.153,72
Verkeer	8.491,00	9%	7.727,00	764,00
Verkeer-verblijfsgebied	22.233,00	80%	17.786,40	4.446,60
Totaal	66.032,00		56.215,28	9.816,72

Tabel 7.2: Overzicht bestemmingen en onverhard en verhard oppervlak in de toekomstige situatie.

Wanneer het verschil in verhard oppervlak in beide situaties wordt vergeleken, blijkt dat in de toekomstige situatie het feitelijk verhard oppervlak met circa 10.154 m² toeneemt.

Toename verhard oppervlak (in m ²)	10.154,28
--	------------------

Tabel 7.3: Toename verhard oppervlak.

Het verhardingspercentage wijzigt hiermee niet ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005. Hierin zijn de huidige inzichten in klimaatveranderingen niet meegenomen. Bij klimaatadaptatie wordt aangegeven hoe hiermee verder wordt omgegaan.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er dienen zo min mogelijk (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). De uitwerking van het bouwplan zal hieromtrent worden afgestemd met het waterschap.

Klimaatadaptatie

Op 27 november 2018 is in het kader van klimaatadaptatie een stresstest gehouden. Als gevolg daarvan is afgesproken dat bij herontwerp en ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden gaat worden met de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast, droogte, hittestress). Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Samen met het waterschap Zuiderzeeland wordt bepaald of het peilvak waarin het bestemmingsplangebied ligt klimaatbestendig is. Benodigde compenserende maatregelen worden bepaald, waarbij gebruik wordt gemaakt van het watersysteemmodel van het waterschap Zuiderzeeland.

Bodem en grondwater

Voor ondergrondse constructies, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap Zuiderzeeland is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

7.3 Conclusie

Het plan voorziet in een feitelijke toename van het verhard oppervlak maar dit past binnen de vigerende planologische mogelijkheden. Omdat de klimaatveranderingen hierin niet zijn meegewogen wordt in samenwerking met het waterschap Zuiderzeeland bepaald in hoeverre maatregelen nodig zijn om het bestemmingsplangebied klimaatbestendig te krijgen en te houden. Voor de overige wateraspecten worden ook geen dermate nadelige effecten verwacht dat het aspect water een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Verdrag van Malta

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden was geregeld in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)*; een wijziging in de Monumentenwet. De kern van de WAMZ was dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten bewaard moeten blijven, bij voorkeur in situ. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

Provinciaal archeologiebeleid

Voordat de Zuiderzee ontstond is het grondgebied van de provincie Flevoland ook al bewoond geweest. Duizenden jaren geleden hebben deze eerste bewoners sporen achtergelaten, die bewaard zijn gebleven in de bodem van Flevoland. Deze archeologische waarden zijn uniek.

Het Europees verdrag op het gebied van de bescherming van het archeologisch erfgoed verplicht de deelstaten om archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te behouden. Dit is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Indien behoud in de bodem niet mogelijk is moeten belangrijke archeologische waarden door middel van opgravingen en onderzoek veilig worden gesteld. Het provinciaal beleid sluit aan bij het Europese verdrag en legt de nadruk op het vergroten van het maatschappelijk rendement van de archeologische monumentenzorg. Deze verplichting geldt voor heel Flevoland.

In het provinciaal archeologiebeleid is onderscheid gemaakt in Provinciaal Archeologische en Aardkundige Kerngebieden (PArK'en), archeologische aandachtsgebieden en top 10-locaties.

Deze gebieden en locaties acht de provincie van provinciaal belang. De PArK'en en top-10-locaties zijn door de provincie uitgewerkt, de uitwerking van de archeologische aandachtsgebieden is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Archeologische aandachtsgebieden zijn gebieden met een relatief hoge dichtheid aan goed geconserveerde archeologische waarden. Zij omvatten delen van de prehistorische stroomgebieden van de Vecht, IJssel en Eem, waarin onder andere nederzettingen van de Swifterbantcultuur liggen. Deze aandachtsgebieden bevinden zich onder andere in het noordelijke en zuidelijke deel van gemeente Lelystad.

De vermoedelijke archeologische waarden in het noordelijke gebied zijn dusdanig groot dat dit gebied, dat grenst aan het PArK Rivierduingebied Swifterbant, in gemeentelijk beleid als te onderzoeken gebied is aangewezen. Naast PArK'en, aandachtsgebieden en top-10-locaties zijn door de provincie ook aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. In de aardkundig waardevolle gebieden bevinden zich naast oude menselijke sporen ook sporen van vroegere landschappen. Elementen als oude geulsystemen en rivierduinen, zeldzame veenresten en zeer oude bodems vormen onderdelen van deze zeer oude, fossiele landschappen. Uit deze aardkundige elementen is de ontstaansgeschiedenis van Flevoland af te lezen. De provincie heeft een eerste inventarisatie en waardering van de aanwezige aardkundige waarden uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de globale begrenzing van aardkundig waardevolle gebieden. Binnen de gemeentegrenzen van Lelystad bevinden zich onder andere de aardkundig waardevolle gebieden "Rivierduinen en stroomgeulen Swifterbant 1 en 2".

Gemeentelijk archeologiebeleid

In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met (hoge) archeologische waarde en hoge en middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage archeologische verwachting.

In gebieden met (hoge) archeologische waarde (PArK Rivierduingebied) moet altijd archeologisch onderzoek worden gedaan. In gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachting is ook onderzoek nodig.

In de gebieden met een lage archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het gemeentelijk beleid is op 28 augustus 2008 vastgesteld en sinds 11 september 2008 in werking.

De hierboven gemaakte onderverdeling in gebieden met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting, en de reeds onderzochte gebieden kunnen van toepassing zijn op het gebied buiten de provinciale aandachtsgebieden. Het staat de gemeente vrij buiten de provinciale aandachtsgebieden het beleid van toepassing te verklaren. In het gebied ten zuidwesten van de bebouwde kom tot aan het Knarbos ligt een aaneengesloten strook met een hoge en gematigde archeologische waarde. Bij bodemverstoringen dient hier eerst archeologisch (voor)onderzoek plaats te vinden. Archeologisch onderzoek is nodig om uit te sluiten dat archeologisch waardevolle vindplaatsen worden verstoord. Dit geldt niet voor de overige locaties met een hoge en gematigde archeologische verwachting.

8.1.2 Conclusie

Het plangebied valt buiten het in het Provinciaal Omgevingsplan 2006 opgenomen PArK en aandachtsgebied. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW 2.0) bevindt

het plangebied zich in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het gebied bevindt zich een pleistocene dekzandrug met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

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.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Beleidsvisie Cultuur 2017-2020

Cultureel Erfgoed

Nu Lelystad ouder wordt, beschikt de stad over objecten met cultuurhistorische waarde die de ontwikkeling van Lelystad weergeven en het behouden waard zijn. Bij de behandeling van het Structuurplan Lelystad 2015 heeft de gemeenteraad aangegeven behoefte te hebben aan meer inzicht in het cultuurhistorisch erfgoed in Lelystad. Dit heeft ertoe geleid dat in 2007 door externe deskundigen een inventariserende quick scan is uitgevoerd. Deze quick scan heeft geleid tot een waardering van een aantal cultuurhistorische elementen in Lelystad. Op basis van deze waardering heeft de raad in 2008 besloten om het principe van 'behoud door

ontwikkeling' als uitgangspunt te hanteren voor de gemeentelijke monumentenverordening. 'Behoud door ontwikkeling' staat voor een beleidsmatige aanpak dat zijn oorsprong vindt in de nota Belverdere (1999) van het rijk. Binnen het concept van 'Behoud door ontwikkeling' wordt het cultuurhistorisch erfgoed niet louter beschermd, maar worden de cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten benut bij ruimtelijke vraagstukken op bijvoorbeeld het gebied van woningbouw, infrastructuur en natuurontwikkeling. Daarmee worden de waarden van het cultuurhistorisch erfgoed direct betrokken bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en er niet buiten geplaatst. Dit komt niet alleen het erfgoed ten goede (behoud), maar ook de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp (ontwikkeling).

Cultuurhistorische Waardenkaart Lelystad

De cultuurhistorische waardenkaart geeft een overzicht op hoofdlijnen van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in provincie Flevoland. De cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaarten zoals die zijn opgenomen in het Omgevingsplan Flevoland 2006-2015. Dit zijn landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische basiskwaliteiten, een archeologische beleidskaart en aardkundig waardevolle gebieden.

8.2.2 Onderzoek

Uit de cultuurhistorische waardenkaart, zie afbeelding 8.1, blijkt dat het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden kent. Hoogstens kan het theater Agora worden beschouwd als een gebouw met architectonische waarde. Ten oosten van het plangebied is een belangrijke interne ontsluiting aangeduid. Deze ontsluiting wordt door de voorgenomen ontwikkelingen niet aangetast.



Afbeelding 8.1: Cultuurhistorische waardenkaart Flevoland (plangebied is in het rood aangegeven).

8.2.3 Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling worden de archeologische waarden niet onevenredig geschaad. Het plangebied kent bovendien geen cultuurhistorische waarden die deze ontwikkeling in de weg staan. Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van een gemengd gebied met daarin plaats voor woningen, leisure, horeca, een fietsenparkeerplaats, en een bioscoop kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Vanaf 7 juli 2017 kan dit niet meer in de vorm van een paragraaf in de toelichting, maar moet door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld. Dit is echter niet aan de orde indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, wat in het voorliggende plan het geval is. Voor de volledigheid en gelet op de complexiteit van de nieuwe projecten in het Theaterkwartier is er in dit geval, gelet op de transparantie, voor gekozen om wel een beknopte aanmeldnotitie op te stellen. Deze aanmeldnotitie is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen en als expliciet beslispunt aan het college voorgelegd.

Het college heeft besloten dat deze 'Aanmeldnotitie m.e.r. – Theaterkwartier' voldoende informatie bevat om te kunnen beoordelen of er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten en dat het opstellen van een milieueffectrapport voor het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' daarom niet noodzakelijk is.

9.3 Bodemkwaliteit

9.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

9.3.2 Onderzoek

In het verleden zijn er door verschillende partijen diverse onderzoeken naar de bodemgesteldheid in het plangebied uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat deels onder en deels rond winkelcentrum de Gordiaan een verontreiniging met VOCI bestaat afkomstig van een chemische wasserij. Om een saneringsplan op te stellen dient de aard en de omvang in kaart te worden gebracht. Tevens is bekend dat in het gebouw asbesthoudende materialen zijn verwerkt. In het onderzoek van Tauw van mei 2017 (bijlage 6) is de verontreiniging in beeld gebracht. Daarnaast is onderzocht of de bodem asbesthoudend is. Uit dit onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van asbest in bodem ter plaatse van de onderzochte terreindelen voldoende is onderzocht.

Als vervolg op dit onderzoek is in juni 2017 de notitie 'Nadere uitwerking saneringsvarianten VOCI-verontreiniging winkelcentrum de Gordiaan te Lelystad' opgesteld (zie bijlage 7). Deze notitie verkent mogelijke saneringsopties en is opgesteld ter voorbereiding op het opstellen van een saneringsplan.

De verontreiniging dient zoveel mogelijk, als redelijkerwijs geëist kan worden, te worden verwijderd. Gezien de bodemopbouw en de geohydrologische situatie zijn een beperkt aantal saneringstechnieken mogelijk. Voor die saneringstechnieken die wel mogelijk zijn, zorgen de omstandigheden ervoor dat aanvullende maatregelen genomen moeten worden, waardoor de kosten sterk toenemen.

Er zijn berekeningen uitgevoerd om te bepalen wat technisch mogelijk is. Gezien de verontreinigingssituatie wordt voorgesteld ter plaatse van de wasserij de grond te ontgraven tot

1,8 m –mv met bemaling. Het onttrokken grondwater wordt gezuiverd en geloosd op het riool. Doel van deze ontgraving is de verontreiniging waar die in de bodem is gekomen te verwijderen. Op basis van PID-metingen wordt bepaald in welk vak de hoogste waarden worden aangetroffen.

Met een sleufbreedte van 3 meter wordt vervolgens verder gegraven tot de diepte waarbij opbarsten van de putbodern wordt voorkomen. Om deze diepte beter te kunnen inschatten, wordt geadviseerd het specifieke gewicht van de grondlagen ter plaatse te bepalen.

Middels deze saneringsvariant wordt getracht dat deel van de bodem te verwijderen waarin zich de meeste verontreinigingsvracht bevindt. Er wordt geen terugsaneerwaarde vastgesteld, omdat de dimensies van het ontgravingsvak worden bepaald door de technische mogelijkheden. In het grondwater (en mogelijk in de grond) blijft een restverontreiniging achter, waarin concentraties groter dan de I-waarde voorkomen. Gezien de bodemopbouw is verspreiding van de verontreiniging minimaal. Daarnaast bevinden zich nabij de locatie geen kwetsbare objecten die worden bedreigd.

Door Tauw is een vooronderzoek verricht voor de verschillende locaties waar in het plangebied voorzien is in de realisatie van gevoeligere functies. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij de toelichting.

Op basis van dit vooronderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de deellocaties bodemonderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van de deellocaties 2, 3, 5, 7, en 8 zijn voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten waargenomen. Om een geschikte bodemkwaliteit te garanderen voordat de gronden (opnieuw) bebouwd gaan worden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die dit waarborgt.

In januari 2020 is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 17 van de toelichting.

9.3.3 Conclusie

Het aspect bodem levert, onder voorwaarden, geen belemmering voor voorgenomen ontwikkelingen.

9.4 Akoestische aspecten

9.4.1 Kader

Wegverkeerslawai

Onderzoekszone

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De route Stationslaan/Stationsweg/Stationsdreef, de Agorabaan en de route Zuigerplasdreef/Kustendreef hebben een zone van 200 meter (2 x 1 rijstrook, stedelijk gebied). De zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Binnen deze zone moet ter plaatse van de nieuwe woningen de geluidsbelasting worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens onderzoek gedaan naar de omliggende 30 km wegen. Dit betreft de Agoraweg, het 30 km/uur gedeelte van de Stationsweg en de toegangen tot de geplande parkeergarage.

Normstelling

In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In tabel 1 is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen door het verkeer op de genoemde wegen.

Tabel 1: Normstelling wegverkeerslawaai.

Situatie	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Lokale wegen	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)
Rijksweg	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	53 dB (art. 83, lid 1 Wgh)

Voor de nieuwe woningen is onderzocht of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. Indien noodzakelijk moet een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Reductie geluidbelastingen wegverkeerslawaai

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd. Volgens artikel 110g Wgh is deze reductie 5 dB bij wegen met een rijnsnelheid van lager dan 70 km/uur. Omdat alle in dit onderzoek betrokken wegen een rijnsnelheid hebben van lager dan 70 km/uur, is de reductie van 5 dB toegepast op alle in dit onderzoek betrokken wegen.

Railverkeerslawaai

Langs een aantal spoorwegen zijn onderzoekszones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van hoogte van het geluidproductieplafond op de referentiepunten. Volgens artikel 1.4a Bgh bedraagt de zone, ter

hoogte van het plangebied, van de spoorlijnen van en naar Lelystad 100 meter. Deze onderzoekszone is gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Theaterkwartier' is gelegen op ongeveer 55 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Om die reden is railverkeerslawaaï in dit onderzoek meegenomen.

9.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningen. De woningen zijn voorzien in de zone van verschillende wegen en de nabijgelegen spoorlijn. Om deze reden is berekend wat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen gaat zijn.

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 9) blijkt dat het verkeer op de route Stationslaan/Stationsweg/Stationsdreef, de Agorabaan, de route Zuigerplasdreef/Kustendreef en de spoorlijn leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximaal berekende waarden bedragen respectievelijk: 61, 62, 49 en 61 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB voor wegverkeer en 68 voor railverkeer worden niet overschreden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er ook onderzoek gedaan naar de omliggende 30 km wegen. Het verkeer op deze wegen leidt tot een maximale geluidsbelasting van 54 dB.

Uit het onderzoek blijkt verder dat bron- en overdrachtsmaatregelen in deze stedelijke situatie vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet mogelijk zijn. Daarnaast blijkt dat de woningen in dit plan niet voldoen aan alle voorwaarden die in het hogere waarden beleid van de gemeente Lelystad zijn opgenomen. In het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden moet een onderbouwning worden opgenomen waarom in deze specifieke situatie mag worden afgeweken van het beleid.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet in het kader van het bestemmingsplan een hogere waarde worden vastgesteld voor weg- en railverkeerslawaaï.

Tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd.

9.4.3 Conclusie

De conclusie voor het aspect geluid is dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen dermate hoog is dat hogere waarden benodigd zijn. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan is een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

9.5 Luchtkwaliteit

9.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwantificatie opgenomen wanneer een woningbouwproject als NIBM kan worden beschouwd. Momenteel bedraagt de cijfermatige kwalificatie 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeeld.

9.5.2 Onderzoek

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, horeca, leisure, een fietsenstalling en een bioscoop en valt niet binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Om deze reden is onderzoek noodzakelijk naar het effect op de concentraties van de

luchtverontreinigende stoffen. Voor dit onderzoek is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijvigheid relevant.

In paragraaf 5.2 is reeds de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling bepaald. De totale ontwikkeling leidt tot maximaal 969 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Hierbij is uitgegaan van een percentage van 5% vrachtverkeer.

Middels de NIBM-rekentool kan op een snelle en eenvoudige manier bepaald worden of er sprak is van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

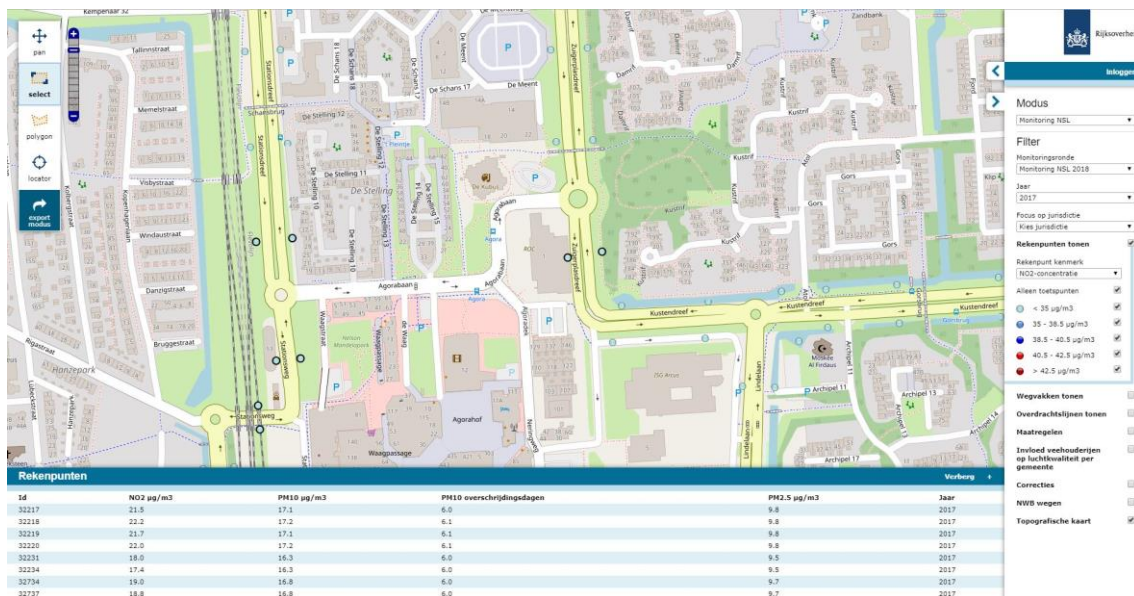
Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	969
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 9.1: NIBM-berekening.

Uit de berekening m.b.v. de NIBM-tool blijkt dat het plan als 'NIBM' dient te worden aangemerkt. Nader onderzoek is niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (de Stationsweg, de Stationsdreef en de Zuigerplasdreef) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 9.2 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2017 ter hoogte van de planlocatie.



Abbeelding 9.2: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool 2018).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 22,2 µg/m³, 17,2 µg/m³ en 9,8 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt dan ook niet overschreden.

Het plan draagt maximaal 1,08 NO₂ bij en maximaal 0,19 PM₁₀. De achtergrondconcentraties zullen dus, inclusief de ontwikkeling, de grenswaarden niet overschrijden.

9.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast zijn de ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Ook wanneer de ontwikkeling hierbij opgeteld wordt, is een overschrijding van de grenswaarden dan ook niet te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

9.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende 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.

9.6.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwe woningen, horeca, een biocoop, leisure, een fietsenstalling en mogelijk ook in een poppodium. De omgeving van het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels en (kleine) bedrijven. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind, behoudens voor het aspect gevaar.

Omliggende inrichtingen (bestemmingen)

In onderstaande tabel is weergegeven welke relevante bestemmingen zich in of nabij het plangebied bevinden en wat daarbinnen de milieucategorie is. Uit de tabel blijkt dat de omliggende bestemmingen en de daarbij behorende richtafstanden niet leiden tot belemmeringen voor het plangebied.

Perceel / adres	Omschrijving	VNG Categorie (reële invulling)	Richtafstand (na reductie)	Werkelijk afstand tot bouwvlak
Waagstraat 2	Parkeergarage de Waag	2	30 m (10 m)	12 m
Stationsweg 51	Tango tankstation	2	30 m (10 m)	26 m
Stationsweg 53	KwikFit Lelystad	2	30 m (10 m)	28 m
De Stelling 13-01	Bestemming "Kantoor"	1	10 m (0 m)	22 m
Agorabaan 23	Wouters en Partners	1	10 m (0 m)	35 m
Agorawagenplein 1	MBO College Lelystad – ROC van Flevoland	2	30 m (10 m)	48 m
Agoradek 118	Parkeergarage Agoradek	2	30 m (10 m)	14 m
Agoradek 101-102	Nieuw China	1	10 m (0 m)	49 m
Agoraweg 11	Apollo Hotel	1	10 m (0 m)	21 m
Waagpassage	Detailhandel	1	10 m (0 m)	19 m

Tabel 9.1: Overzicht van relevante bestemmingen en inrichtingen, de milieucategorie, de (gereduceerde) richtafstand en de werkelijke afstand.

Nieuw geprojecteerde bestemmingen

In het plangebied zelf worden gevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt direct op of nabij in potentie hinderlijke inrichtingen, zoals horeca en leisure (waaronder een bioscoop).

Op basis van de gewenste activiteiten kan worden gesteld dat binnen het plangebied maximaal milieucategorie 2-inrichtingen mogelijk worden gemaakt, waarbij een richtafstand geldt van 10 meter in een gemengd gebied.

Voor de woningen binnen de nieuw opgenomen gemengde bestemming (de woningen boven de winkels) kan worden gemotiveerd dat, ondanks dat niet aan de richtafstand wordt voldaan, wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening gelet op de bestemming: in dit centrumplan worden deze functies heel bewust direct naast/boven elkaar gerealiseerd, om zo een levendig en toekomstbestendig centrum te bewerkstellingsen.

9.6.3 Conclusie

Het milieuaspectet bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen 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 het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze

bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

9.7.2 Onderzoek

In september 2018 zijn door AVIV risicoberekeningen uitgevoerd voor het grootste deel van het plangebied, zie bijlage 10. In de planvorming is daarna besloten om het deelgebied 'Stations balkons noord' toe te voegen aan het plangebied en de mogelijke ontwikkeling van een hotel en/of kantoorruimte in het kader van externe veiligheid ook te beschouwen. Door AVIV is een aanvullende rapportage opgesteld, zie bijlage 11.

Voorliggend bestemmingsplan ligt binnen 200 m van de spoorlijn Almere - Zwolle (de Hanzelijn) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. In dit kader is door Aviv onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, dat is gelegen aan de westzijde van het plangebied. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder toegelicht.

De externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn berekend.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico op maximaal 6 m van het hart van de spoorbundel, mag niet hoger zijn dan 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico neemt toe met 26% maar is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Conform art. 8 van het Bevt kan in dit geval een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Als gevolg van de toevoeging van het programma in het plangebied 'Stations balkons noord' neemt het groepsrisico toe tot boven 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Bij een hotel van ongeveer 475 kamers nadert het groepsrisico de oriëntatiewaarde. In alle toekomstige varianten is er sprake van een toename van meer dan 10% van het groepsrisico.

Conform art. 8 van het Bevt [1] is in alle toekomstige varianten een volledige verantwoording van het groepsrisico nodig. Hierbij dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Plasbrandaandachtsgebied

Op de spoorroute ter hoogte van het plangebied is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is begrensd op 30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Het toekomstig onbemand tankstation ligt geheel en het hotel ligt gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Omgevingsveiligheid

Door Antea Group is op verzoek van de gemeente, de Veiligheidsregio Flevoland en de Brandweer Flevoland een beschouwing van de omgevingsveiligheid in het plandeel 'Stations balkon noord' gegeven. Deze beschouwing is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting.

In deze rapportage is uiteengezet of de mensen in het gebied voldoende beschermd zijn bij een incident met gevaarlijke stoffen. Daarnaast is aandacht besteed aan aanbevelingen om deze bescherming te optimaliseren.

In de huidige situatie zijn geen voorzieningen aanwezig die bezoekers beschermen of voorzien van een veilige schuilplaats.

Door omgevingsmaatregelen kan een bepaalde bescherming worden geboden tegen een plasbrand en het uitdampen van giftige vloeistoffen. De omgeving biedt geen bescherming tegen explosies of het direct vrijkomen van een wolk giftig gas. Deze bescherming is ook niet via omgevingsmaatregelen te creëren.

Op basis van het doorlopen van deze werkstappen zijn diverse maatregelen aangegeven. In de rapportage zijn deze maatregelen uiteengezet. Om in dit bestemmingsplan ruimte te bieden aan marktinitiatieven en niet teveel beperkingen op te leggen, zijn deze maatregelen niet concreet verankerd in het bestemmingsplan. Om te waarborgen dat deze maatregelen bij ontwikkeling wel meegenomen worden, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het bouwen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd – 2' is alleen toegestaan als door de Veiligheidsregio Flevoland en de Brandweer Flevoland een positief advies wordt afgegeven.

9.7.3 Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.8 Trillingshinder

9.8.1 Kader

Voor trillingshinder bestaan geen wettelijke normen. Wel kan trillingshinder een rol spelen bij de vraag of met de ontwikkeling van het project, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

9.8.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Lelystad heeft DGMR onderzoek gedaan naar de te verwachten trillingen voor de te bouwen woningen in het Theaterkwartier. Dit volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort samengevat.

Uit de trillingsmetingen op de bouwkaavel, de overdrachtsmetingen aan representatieve bebouwing en daarop gebaseerde prognoses volgt dat:

- Het zwaar verkeer op de Stationsweg een grotere trillingsbron vormt dan het spoorverkeer, althans voor de eerstelijns bebouwing.
- Van het railverkeer alleen de weinig voorkomende goederentreinen relevant zijn.
- De verwachte trillingen door railverkeer in de geplande woningen op minimaal 53 m afstand tot het spoor voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-B. Voorwaarde daarbij is dat er een paalfundering wordt toegepast en een vloersysteem met een laagste buig-eigenfrequentie van tenminste 12 Hz.

Geconcludeerd wordt dat railverkeer naar verwachting niet tot trillingshinder leidt in de te bouwen woningen, zolang er maar gezorgd wordt voor voldoende bouwmassa en vloerstijfheid. Voor lichte bouwwijzen op basis van een houtskelet of lichte staalconstructie met eveneens lichtgewicht vloersysteem is geen prognose gegeven. Dergelijke bouwwijzen worden op deze locatie niet aanbevolen, maar vergen nader onderzoek.

Om te waarborgen dat voldaan wordt aan de voorgeschreven streefwaarden, uit de SBR-richtlijn 'Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen' deel B voor woningen in een nieuwe situatie, is in de regels bij het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

9.8.3 Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.9 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er zijn wel diverse andere leidingen aanwezig. Er zijn geen overige belemmeringen gelegen binnen het plangebied.

Conclusie

Er bestaan geen overige belemmeringen in het plangebied.

9.10 Duurzaamheid

9.10.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

In het Klimaatakkoord van Parijs (2015 United Nations Climate Change Conference, Parijs) is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met

het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Nederland wil om hierin invulling te geven gaan naar een CO2-arme energievoorziening in 2050. Een eerste uitwerking van de route naar een CO2-arme economie is vastgelegd in de energieagenda 2016 van het kabinet "Naar een CO2-arme energievoorziening". De energieagenda geeft aan dat "deze transitie vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050.

Kadernota Duurzaamheid Lelystad

Visie: Lelystad is een groene, vitale gemeente waar het aantrekkelijk wonen, werken en verblijven is. Er is een sterk sociaal netwerk waarin de mensen elkaar inspireren en verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en hun omgeving. Waarbij de overheid bestaande netwerken en nieuwe initiatieven ondersteunt waar nodig en zelf het goede voorbeeld geeft. Lelystad is een sociaal en financieel gezonde gemeente in een prettige, groene leefomgeving met vitale woonwijken, goed onderwijs en perspectief op voldoende banen. Lelystad profileert zich als een ondernemende stad met een duurzaam en innovatief profiel. Veel innovatieve oplossingen worden bedacht in Lelystad. De omgeving wordt ingezet om lokaal voedsel te verbouwen en grondstoffen te ontwikkelen. Steeds meer afval kan als grondstof dienen. Lelystad is een gemeente die haar eigen energiebehoefte volledig duurzaam opwekt.

De ambitie is om de stad zodanig inrichten dat deze vanuit economisch, ecologisch en menselijk oogpunt gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig is. In een gezonde stad is ruimte voor duurzame energie-, water-, voedsel-, grondstoffen- en afvalkringlopen. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende duurzame ontwikkeling met een betere balans tussen economie, ecologie en de mens. Hierbij houden we de onderstaande uitgangspunten in het vizier:

- Energie
- Kies recyclebare materialen
- Gebruik geen schadelijke producten
- Behoud onze natuur
- We gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene energie:

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

9.10.2Onderzoek

Lelystad werkt hard aan de transitie naar een aardgasloze gebouwde omgeving. Ook het Theaterkwartier zal niet op het aardgasnet worden aangesloten. Het plan voorziet in voldoende ruimte om alternatieve energiesystemen te kunnen faciliteren. Bij de verdere uitwerking van het plan zal gekeken worden hoe het aspect duurzaamheid een plaats krijgt in de ontwikkeling.

9.10.3 Conclusie

De ontwikkelingen zullen voldoen aan de wettelijke vereisten. Bij verdere uitwerking wordt gekeken hoe het aspect duurzaamheid nog meer kan worden toegepast. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de gestelde duurzaamheidskaders.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De nog te ontwikkelen gronden van het Theaterkwartier ontwikkelt de gemeente Lelystad zelf. Zij doet dit via een actief grondbeleid en geeft zelf de grond uit. De gronden zijn al in eigendom bij de gemeente. Voor de ontwikkeling van de plannen heeft de gemeente financiële middelen beschikbaar die de benodigde kosten kunnen dekken. De overige kosten worden gedekt uit de verkoop van grond. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Draagvlak

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een deel van het Stadshart van Lelystad mogelijk gemaakt. Deze herontwikkeling leidt tot een beter leefbaar centrumgebied van de stad. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende draagvlak is. Dit draagvlak wordt nog eens getoetst tijdens de inspraakprocedure wanneer het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor inspraak ter visie wordt gelegd. Bovendien wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook paragraaf 11.2).

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of

een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 4 april 2019 voor een periode van 6 weken, tot en met 15 mei 2019 ter inzage gelegen. De publicatie voor de inspraakperiode kan worden aangemerkt als een publicatie zoals verplicht gesteld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De publicatie heeft plaatsgevonden in de lokale krant en op internet.

Ook heeft de gemeente op donderdag 18 april 2019 een inloopavond georganiseerd waar belanghebbenden en andere belangstellenden het plan konden inzien. Deze inloopavond is door circa 40 mensen bezocht.

Gedurende de inloopavond en de periode van terinzagelegging van het voorontwerp zijn er 7 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. In de bijlage bij deze toelichting is een geanonimiseerde versie van de Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier opgenomen. In deze nota worden alle inspraakreacties weergegeven gevolgd door het commentaar van de gemeente. In een enkel geval hebben de inspraakreacties geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg voorgelegd aan de wettelijk verplichte overheden, instanties en belanghebbenden (artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening), o.a.:

- Provincie Flevoland
- De veiligheidsregio
- Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
- Vitens
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland
- Pro Rail

Van deze instanties hebben 3 instellingen te weten: De Veiligheidsregio Flevoland/brandweer Flevoland, Waterschap Zuiderzeeland en ProRail een inhoudelijke reactie gegeven. De provincie Flevoland heeft laten weten geen opmerkingen te hebben. Ook deze vooroverlegreacties en het gemeentelijke commentaar daarop zijn weergegeven in de als bijlage 13 opgenomen 'Reactienota vooroverleg en inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Theaterkwartier.

De vooroverlegreacties hebben in een enkel geval geleid tot nader onderzoek alsmede tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 oktober 2019 tot en met 27 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn bij de gemeente 3 zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Theaterkwartier, opgenomen als bijlage 19 in het bijlagen bij deze toelichting, zijn deze zienswijzen samengevat en is aangegeven wat er met deze zienswijzen is gedaan. De zienswijzen zijn gedeeltelijk overgenomen en hebben gedeeltelijk tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan geleid.

De ontwikkeling in het Theaterkwartier valt onder de categorieën van projecten die zijn aangewezen in bijlage I (artikel 3.1) bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Afdeling 2 Chw is op de bestemmingsplanprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden die tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beroep gaan, in het beroepschrift de beroepsgronden moeten aanvoeren. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

