Uitwerkingsplan Suyderseeboulevard fase 3

Van het Bestemmingsplan Schepenwijk 2018

AXON ADVISEURS

UITWERKINGSPLAN SUYDERSEEBOULEVARD FASE 3			
NL.IMRO.0995.UP00009.VG01			
VAN HET BESTEMMINGSPLAN SCHEPENWIJK 2018, GEMEENTE LELYSTAD			
Opdrachtgever	le Clercq planontwikkeling		
Ontwerp	20 11 2018	Adviseur	AXON Adviseurs
Vastgesteld	24 01 2019		Mevr. A. van der Meer

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.		**INLEIDING**	**1**
	1.1	Ligging en begrenzing plangebied	1
	1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
	1.3	Leeswijzer	3
2.		**OMSCHRIJVING PROJECT**	**4**
	2.1	Huidige ruimtelijke situatie	4
	2.2	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	5
	2.3	Projectopzet en verkavelingsplan	5
	2.4	Bouwvolumes van de woningen	7
	2.5	Woningbouwprogramma	8
	2.6	Parkeren	8
	2.7	Openbare ruimte	8
	2.8	Welstand	10
3.		**BELEIDSKADER**	**12**
	3.1	Rijk	12
	3.2	Provincie	16
	3.3	Gemeente	17
4.		**OMGEVINGSASPECTEN**	**18**
	4.1	Milieueffectrapportage	18
	4.2	Geluid	18
	4.3	Luchtkwaliteit	19
	4.4	Bodem	19
	4.5	Programmatische Aanpak Stikstof	21
	4.6	Milieuzonering	21
	4.7	Externe veiligheid	21
	4.8	Water	22
	4.9	Archeologie en cultuurhistorie	25
	4.10	Ecologie	26
	4.11	Kabels en leidingen	27
5		**PLANBESCHRIJVING**	**28**
	5.1	Bestemmingsplan Schepenwijk	28
	5.2	Wro en globaal en flexibel	28
	5.3	Toelichting op de bestemming	29
6		**UITVOERBAAREID**	**31**
	6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	6.2	Economische uitvoerbaarheid	31

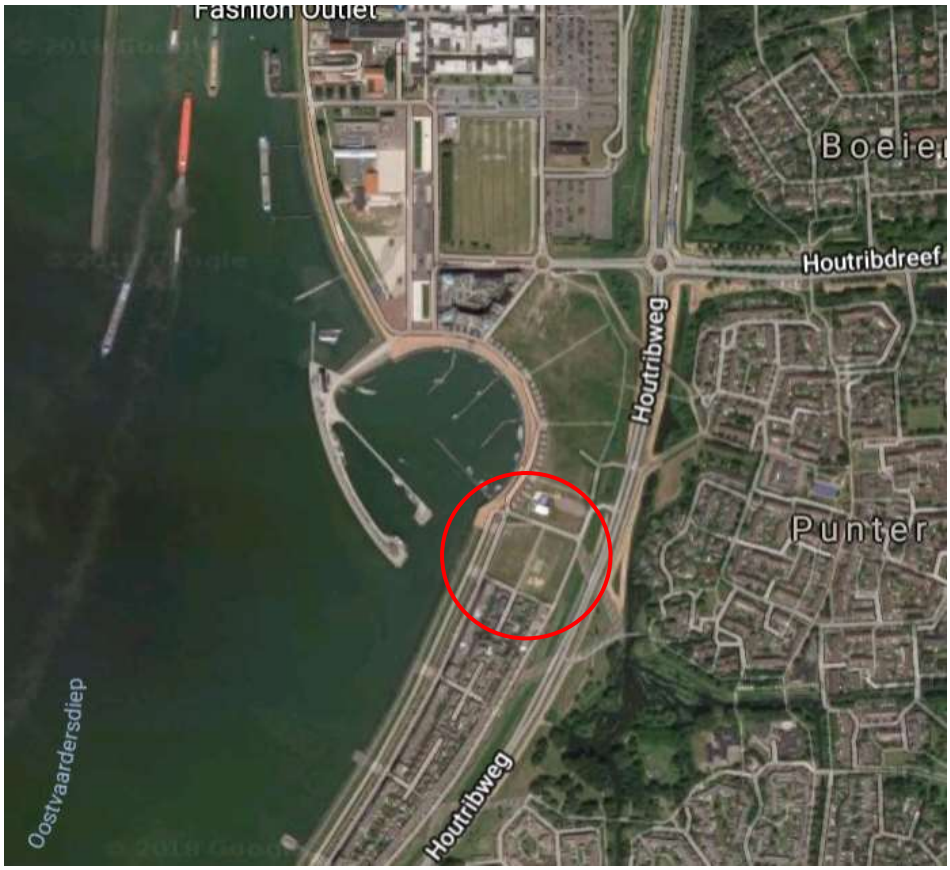
1. INLEIDING

Ontwikkelaar Le Clercq is voornemens om aan de Suyderseeboulevard te Lelystad een project van 24 grondgebonden woningen en 15 appartementen te realiseren.

In het bestemmingsplan Schepenwijk (2018) is een uitwerkingsverplichting voor ten hoogste 40 woningen opgenomen. Omdat het (schets)ontwerp voor deze locatie aan de uitwerkingsregels voldoet, kan via een uitwerkingsplan van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet hierin.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

De locatie betreft het perceel ten noorden van de woningbouw aan het Vliegent Hert en Saerdam en ten zuiden van Bataviahaven. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: ligging projectgebied (rode contour)

Figuur 2: de begrenzing van het projectgebied (blauwe contour)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Schepenwijk (vastgesteld 30 januari 2018). Het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied – uit te werken 2'. De bijbehorende uitwerkingsregels zijn:

1. de stedenbouwkundige structuur van deze locatie zal zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving;
2. het aantal te bouwen eengezins-meergezinswoningen mag ten hoogste 40 bedragen;
3. de bouwhoogte van een eengezinswoning zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
4. de bouwhoogte van een meergezinswoning zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
5. het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
6. het uitwerkingsplan dient een motivering te bevatten die voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 en lid 3 van het Bro (Laddertoets Duurzame Verstedelijking).

In dit uitwerkingsplan dient te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling aan de uitwerkingsregels van de bestemming 'Woongebied – uit te werken 2' voldoet.

Figuur 3: fragment bestemmingsplan Schepenwijk

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 is het resultaat van de toets aan het project relevante ruimtelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan de omgevingsaspecten. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een toelichting op de nieuwe bestemming voor deze locatie. En tot slot komen in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

Suyderdeeboulevard fase 3 betreft het perceel ten noorden van de woningbouw aan het Vliegent Hert en Saerdam en ten zuiden van Bataviahaven. De te ontwikkelen locatie wordt gezien als de beëindiging van fase 1 en 2 en de schakel naar de bijzondere ontwikkeling rondom de havenkom. Het uit te geven perceel heeft een maatvoering van circa 100 x 73 meter, totaal circa 7.370 m2. Het perceel is aan de noord- en oostzijde bereikbaar via het Vliegent Hert en aan de westzijde ontsloten door Saerdam en de Oostvaardersdijk. Aan de zuidzijde sluit het perceel aan op Fortuyn, een doodlopende straat. Het perceel ligt braak en bestaat overwegend uit een grasveld, welke als formeel speelterrein is ingericht.

Figuur 4: fase 3 als scharnierpunt tussen fase 1 en 2 en Bataviahaven

2.2 Uitgangspunten voor de ontwikkeling

Voor deze locatie is door de gemeente Lelystad een Notitie van Uitgangspunten Suyderseeboulevard fase 3 (4 juli 2017) opgesteld. In deze notitie zijn de ambities en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor fase 3 geformuleerd.

Ambitie

De ambitie is om in het plangebied een bijzonder en hoog kwalitatieve ontwikkeling te maken. De ontwikkeling heeft een eenvoudige opzet en levert een bijdrage aan het woonpallet in het kustgebied. De ontwikkeling is zowel een bijzondere afronding van het bestaande woongebied Saerdam als een schakel naar Bataviahaven. De locatie leent zich voor het realiseren van woningen van klein tot middelgrote korrel die optimaal gebruik maken van het uitzicht naar het Markermeer, de havenkom en het Bultpark. De oriëntatie van de bebouwing naar de omgeving en de relatie (openheid) tussen deze is hier van groot belang.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op basis van de beschreven ambitie zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

1. Opzet is een aaneengesloten bebouwingsfront met variatie in hoogtes, een binnenterrein en doorzichten van het binnenterrein naar de omringende openbare ruimte;
2. Beëindiging van de zichtlijn Fortuyn dient plaats te vinden in de binnentuin. Deze beëindiging is hoogwaardig. Een bijzonder bouwwerk of boom zijn hier mogelijk;
3. Het plangebied wordt verkaveld ten behoeve van woningen met een kleine tot middelgrote korrel. De afzonderlijke bouwdelen (blok, plein woningen en landwoningen) zijn duidelijk herkenbaar van elkaar onderscheiden, en zorgen voor afwisseling en individualiteit;
4. Het plan bevat een markante en onderscheidende beëindiging aan de westzijde, als massa die refereert aan de huidige kop van Saerdam (woongebouw) die nu de beëindiging vormt;
5. Woningen gericht op de havenkom (pleinwoningen) hebben een informele rooilijn en zorgen voor onderbreking van de lange wand;
6. De landwoningen onderscheiden zich door middel van hogere massa of volumetrie als duidelijke beëindiging van de lange wand aan het Vliegent Hert
7. De nieuwe landwoningen worden doorgezet om de hoek zodat er voorkanten ontstaan.

2.3 Projectopzet en verkavelingsplan

Het totale bouwblok van de Suyderseeboulevard heeft een formele randbebouwing met een informele bebouwing op de binnenhofjes. De oostzijde bestaat uit een lange reeks (circa 600 m) rijenwoningen van drie lagen hoog. Aan de westzijde is de bestaande reeks opgedeeld in vier segmenten. Elk segment is geflankeerd door twee blokjes met appartementen. Aan het zuiden wordt het woongebied afgesloten met een hoger bouwblok van zes lagen.

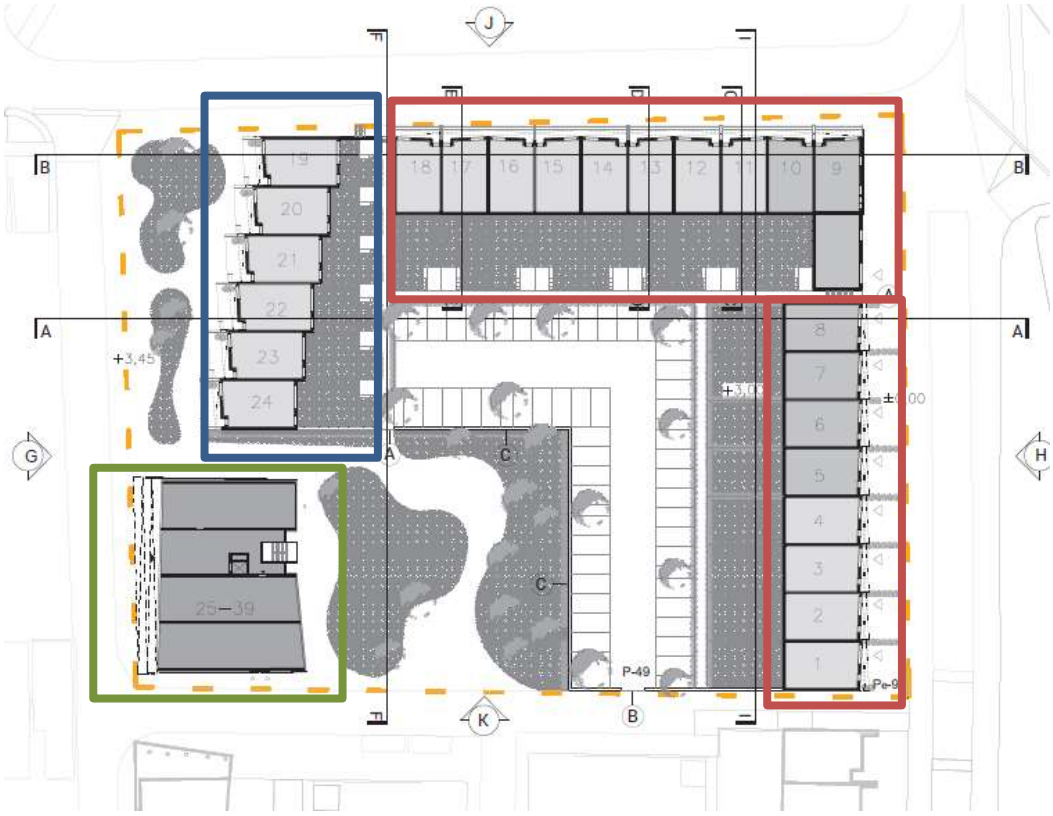
De bebouwing van Bataviahaven is hoger, maar ook fijnmaziger. De bouwblokken benadrukken de terreinhoogte door middel van aflopende hoogtes naar de stad (oostzijde) toe.

Het onderhavige perceel bevindt zich op het scharnierpunt van de lange wandbebouwing van de Saerdam en het havenensemble. Het plan is opgebouwd in verschillende elementen:

1. een appartementengebouw;
2. landwoningen;
3. pleinwoningen.

Het appartementengebouw bestaat uit 6 bouwlagen en is een tegenhanger van het blok op de zuidkop. De landwoningen moeten de circa 600 m lange reeks aan de oostzijde afsluiten.

De pleinwoningen zijn niet evenwijdig gesitueerd ten opzichte van de wegenstructuur en creëren een geleidelijke overgang naar de woonstraat. Conform uitgangspunten voor de bouwblokken aan de haven. De drie bouwelementen samen omgeven een binnentuin die als beëindiging van het bestaande binnenhofje van fase 2 dient.



Figuur 5: verkavelingsplan fase 3: **Appartementen** **Landwoningen** **Pleinwoningen**

NB: de invulling van het binnengebied is in dit figuur indicatief. Inmiddels is de indeling hiervan gewijzigd, zie hiervoor figuur 7.

2.4 *Bouwvolumes van de woningen*

Het plan kent zeven verschillende bouwhoogtes en - ten opzichte van het NAP - vier verschillende dakrandenhoogtes. Dit heeft als reden dat het NAP-peil van oost naar westzijde met 3,00 m toeneemt. Voor het bepalen van de bouwhoogte van de woningen in het uitwerkingsplan wordt uitgegaan van de definitie peil, zoals omschreven in de begripsbepalingen (niet zijnde NAP). De volgende bouwhoogtes worden in dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakt:

- Het appartementengebouw: 6 bouwlagen (plat afgedekt, max bouwhoogte 20,00 m);
- De pleinwoningen: 3 tot 4 bouwlagen (plat afgedekt, maximale bouwhoogte 10,00 m);
- De landwoningen aan de noordzijde van het plan verlopen in oost-westrichting van vier naar drie bouwlagen. Daarbij blijven de bovenste lagen op één lijn, maar verloopt de hoogte van de begane grond zodat er bijzondere loft-woningen ontstaan. Voor de landwoningen aan de oostzijde van het plan wordt het aantal verdiepingen halverwege het blok verlaagd naar 3 bouwlagen, zodat een aansluiting op de bestaande bebouwing mogelijk wordt. De maximale bouwhoogte van de landwoningen is 10,00 of 11,00 m.

Figuur 6a: Pleinwoningen en appartementen aan de boulevard

Figuur 6b: Landwoningen noord- en oostzijde

2.5 *Woningbouwprogramma*

In totaal worden 39 woningen gebouwd, bestaande uit 24 grondgebonden woningen en 15 appartementen. Het plan bestaat diverse prijscategorieën. Er zijn diverse typen woningen:

- 15x Appartementen
- 6x Pleinwoningen
- 18x Landwoningen

2.6 *Parkeren*

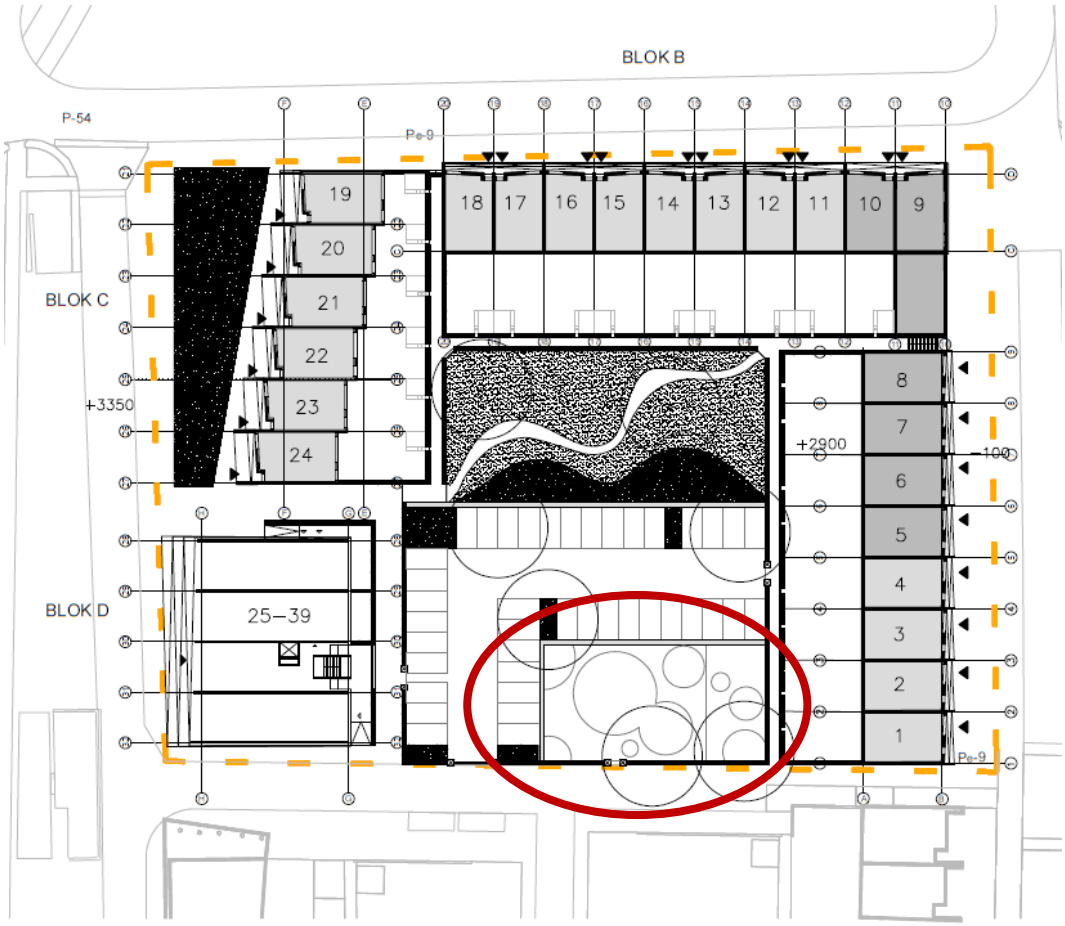
Op basis van de gemeentelijke parkeernormen moeten in totaal 70,6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd:

- De 8 “landwoningen” hebben standaard geen parkeerplaats / garage in de woning, maar wel een oprit van minimaal 5 meter lengte en een breedte van minimaal 4,5 meter. Dit betreffen 8 x 1,7 = 13, 6 parkeerplaatsen;
- Op het binnenterrein worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd;
- In het gebied om het project liggen 15 parkeerplaatsen (aan te leggen door de gemeente).

In totaal worden voor dit project 13,6 + 42 + 15 = 70,6 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het binnenterrein worden toegewezen en afgesloten, waarbij de parkeerplaatsen bij het appartementengebouw aan de appartementen worden toegewezen en doormiddel van een looproute makkelijk bereikbaar worden gemaakt.

2.7 *Openbare ruimte*

De overgang tussen de woningen en het parkeren gebeurt met de plaatsing van schanskorven die op grond van de bewoners staan en door hun worden onderhouden. In het binnenterrein wordt een speelplek ingericht voor de buurt met een trapveldje en enkele speeltoestellen. De inrit naar de parkeerplaats op het binnenterrein komt aan de westzijde van het binnenterrein te liggen en de speelplek aan de oostzijde van het binnenterrein. Hiervoor is gekozen zodat de route naar de speelplek minder doorsneden wordt door doorgaande autoroutes (zie figuur 7).



Figuur 7: inrichting van het terrein en ligging speelveld

In de Nota van Uitgangspunten zijn de volgende uitgangspunten voor 'buiten en (semi) openbare ruimtes opgenomen. Aan deze punten dient de openbare ruimte en de inrichting van het binnenterrein te voldoen:

uitgangspunten buiten en (semi) openbare ruimtes

- De overgang openbaar-privé is zorgvuldig vormgegeven. Het overgangsgebied tussen pleinwoningen en havenkom is als semi privéruimte vormgegeven. Een **delftse stoep**[1] dient als privé ruimte. Landwoningen aan de noordzijde beschikken over een **traptuin**[2] als openbaar privé (tenzij er sprake is van een drive in woning).
- Het (semi) openbare plein naar de havenkom is als kwalitatieve verblijfsplek ingericht. Het plein sluit aan op de bestaande openbare ruimte in relatie tot groen/beplanting en materialisatie.
- Het binnenhof, semi openbaar van karakter, is de ruimtelijke afronding van Fortuyn. Het binnenhof is ingericht als kwalitatieve verblijfsplek.
- Woningen beschikken over een tweede entreezijde aan het binnenhof.
- Er dient in het binnenhofje een ruimte gereserveerd te worden ten behoeve van een in te richten speelplek voor kinderen in de leeftijd van 3 tot 8 jaar. Als absoluut minimum (niet gewenst) dient 100 m2 gehanteerd te worden. De voorkeur gaat uit naar een oppervlak van ca. 200 m2.

  De uitgangspunten voor het ontwerp-speellocatie 3-tot 8-jarigen:
  - goed zicht vanuit enkele woningen i.v.m. sociale veiligheid;
  - de locatie mag niet bij doorgaande autoroutes liggen, ook routes naar de speelplek mogen niet doorsneden worden door doorgaande autoroutes;
  - er dient ruimte beschikbaar te zijn voor bijvoorbeeld een trapveldje van 10 x 20 meter.

De aanwezige speelvoorzieningen worden voor levering verwijderd door de gemeente en kunnen na overleg mogelijk worden hergebruikt.

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein (binnen de bouwkavel). Parkeren wordt geïntegreerd in het binnenhof. In de omliggende openbare ruimte is ruimte voor 15 parkeerplaatsen die door de gemeente zullen worden aangelegd. Het is mogelijk dit aantal mee te rekenen voor de parkeerbehoefte van het plan. Er wordt na gestreefd naar duurzaam stedenbouw, dubbele grondgebruik heeft de voorkeur. Om ongewenste parkeren (t.b.v. haven, winkels en musea) te voorkomen is een gebouwde voorziening wenselijk (bijvoorbeeld een parkeerdek).
- Bestaande parkeer inrichting aan het Vliegent Hert en Saerdam wordt doorgezet aan de hand van de groene inrichting. Voor het plangebied zijn slechts 15 parkeerplaatsen in openbaar gebied mogelijk. Overige parkeer plaatsen dienen op eigen erf een plek te vinden. Bij de berekening van de benodigde parkeerplaatsen wordt de rekenwaarde erfplaatsen conform de verkeerskundige uitgangspunten gehanteerd.
- Met betrekking tot de in te richten openbaar gebied wordt een voortzetting gedaan van de bestaande profielen. Dit in relatie tot dimensionering, parkeren, groen en materialisatie. In het Kwaliteitsstructuurplan (2002) worden eisen aangegeven in relatie tot de inrichting en beheer van de openbare ruimte. Fase 3 betreft een woongebied aangrenzend aan thematisch wonen. Voor dit gebied geldt een "extra" niveau in relatie tot materialisatie en onderhoud.

2.8 Welstand

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015). Om de beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen, die aansluit op de ambitie voor het kustgebied en de ontwikkeling van Bataviahaven, zijn onderstaande aanvullende welstandscriteria van toepassing. Deze worden als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld.

Over het bouwplan heeft overleg met het Q-team plaatsgevonden. Het plan wordt, als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure, formeel door welstand beoordeeld. Aanvullende welstandscriteria:

Uitstraling/thematiek
De sfeer is van een onderscheidende en gevarieerd woongebied, deels beschut, met bijzondere en bebouwing die de beëindiging van het Suyderseeboulevard van ver aangeeft. Bebouwing is gevarieerd en speels. Parkeren is uit het straatbeeld opgelost.

Situering
- Een bebouwingsfront met een binnenterrein en doorzichten van de binnentuin naar de omringende openbare ruimte.
- Een markante element als verbijzondering in architectuur wordt aan de zuidwesthoek gesitueerd. Dit om aansluiting te zoeken op de bestaande bebouwing.
- Landwoningen aan het Vliegent Hert en tegen over Bataviahaven blok 4 is evenwijdig aan de weg gesitueerd.
- Pleinwoningen als schakel naar de havenkom hebben een informele rooilijn.

Massa en vorm
- Bebouwing heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.
- Bebouwing wordt afgedekt met modernistische dakvorm zoals een plat dak. Zie referentie beelden.
- Het plan kent afwisseling in bouwhoogtes.

Gevelaanzicht
- Gevels zijn alzijdig en representatief. Zowel aan de straatzijde als aan het binnenhof.

- De ontwikkeling vormt een architectonische eenheid, een ensemble met drie onderscheidend van elkaar bouwblokken.
- Bebouwing heeft een hedendaagse architectuur en is niet historiserend.
- Gevels openen zich nadrukkelijk naar het water, havenkom en park. Bebouwing dient een relatie te gaan met de omgeving. Grote transparante vlaktes. Gevels van het accentgebouw begeleiden de vista vanaf het binnenterrein naar het water.
- Het gevelaanzicht dient veel plasticiteit te bevatten. Door eigenschap van vorm, ronding, tastbaarheid, uiterlijke hardheid en / of reliëfkenmerken ontstaat licht en schaduwwerking en dieptewerking in de gevel.
- De individuele grondgebonden woningen zijn herkenbaar door verticale percelering.
- Blinde geveldelen zijn verrijkt met plasticiteit en reliëf en/of compositie.
- Zuidelijke erfgrens is mee ontworpen en volgt architectuur van de bebouwing, de erfgrens wordt beschouwd als een gevel.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik ondersteund het ontwerp.
- Materialisering draagt bij aan een robuust en strak beeld.
- Bebouwing is zorgvuldig gedetailleerd.
- Bij drive-inn woningen, dragen de materialisering en kleurstelling van de garage-deuren aan bij de architectonische kwaliteit van het gebouw.

Overige

- Bergingsruimte en opstelplaatsen voor (afval) containers is in de architectuur en kavelopzet meegenomen.
- Installaties dienen opgenomen te zijn in de architectuur. Dak installaties (bijvoorbeeld zonnepanelen en zonneboilers) zijn niet zichtbaar vanaf de straat.
- Zowel de plein- als landwoningen aan de noordzijde beschikken van een eigen delftse stoep of traptuin.
- Erfafscheiding tussen woningen en binnenhof is een kwalitatief hoogwaardig oplossing.
- Terreininrichtingsplan is onderdeel van het totaal ontwerp voor de ontwikkeling.

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het voor het projectgebied van toepassing zijnde beleid, zowel van het rijk, provincie als de gemeente. Wanneer van toepassing, wordt aangegeven of dit beleid nadere uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied oplevert.

3.1 Rijk

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. De Structuurvisie geeft geen directe instructies aan het voorliggende project.

Ladder duurzame verstedelijking
Voor het bepalen van de behoefte aan het woningbouwplan Suyderseeboulevard fase 3 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna te noemen: de Ladder) doorlopen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Deze ladder bestaat uit twee treden en is bedoeld als hulpmiddel bij een zorgvuldige afweging van ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het doorlopen van de Ladder heeft als doel het realiseren van een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een acceptabel woon- en leefklimaat en een duurzaam ruimtegebruik.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking kent de volgende stappen:
1. Nagegaan wordt in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet;
2. Indien uit 1) blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Belangrijk bij de invulling van de treden is om te kijken naar zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten. Het gaat dus niet alleen over programma's of oppervlakten, maar ook over de mogelijkheden om bepaalde functies goed te kunnen laten functioneren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

<u>Trede 1: regionale behoefte</u>

Uit de verhuisstromen van en naar Lelystad blijkt dat de meeste interactie bestaat tussen Lelystad en de regio Amsterdam en de andere gemeenten in Flevoland. Het gebied waarbinnen de regionale behoefte wordt vastgesteld, is primair de MRA-regio. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt.

Bij de onderbouwing van dit onderdeel zijn de volgende documenten betrokken:

1. Ontwikkelingsbeeld 2040 Metropoolregio Amsterdam
2. Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015
3. WoON2012 Wonen in ongewone tijden
4. Woonvisie 'Samen aan de slag' 2016-2020
5. Bevolkingsprognose 2017-2032 Lelystad
6. Woningbouwprogrammering 2019 - 2022

Op provinciaal niveau en op het niveau van de Flevolandse gemeenten is geen documentatie over regionale afstemming bekend.

Kwantitatieve behoefte

Gemeente Lelystad en MRA

De gemeente Lelystad maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam - hierna MRA. Dit is het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Onder de metropoolvlag werken de partners vanuit een gedeelde visie aan een krachtige, innovatieve economie, snellere verbindingen en voldoende en aantrekkelijke ruimte voor wonen, werken en recreëren. Binnen dit verband vindt over de regionale woningbouw-productie informele afstemming en monitoring plaats.

Ontwikkelingsbeeld 2040 en Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015

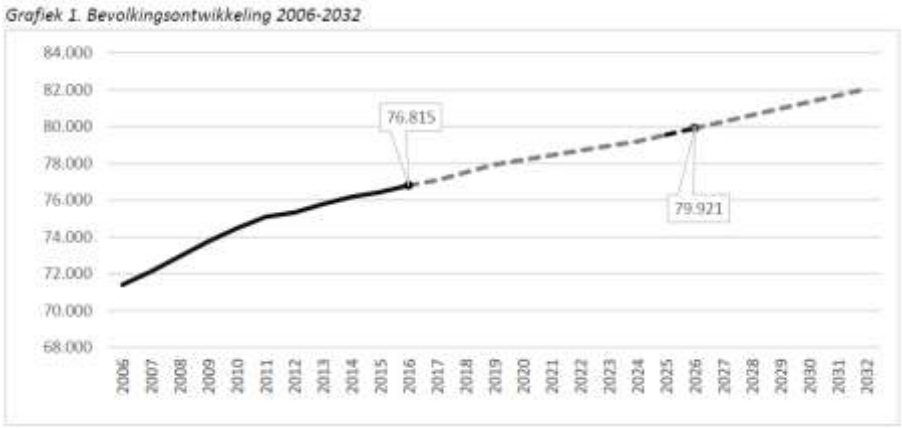
Het in 2008 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld 2040 is nog steeds de basis van de samenwerking in de MRA. Velen vestigen zich hiervoor kortere of langere tijd, om hier te wonen, te werken of te studeren, gedreven door wat de regio op economisch, stedelijk, landschappelijk en cultureel gebied allemaal te bieden heeft. Prognoses van het CBS laten zien dat de bevolkingsgroei van de metropool doorzet. Tot 2040 leidt dit tot een toename van een half miljoen inwoners, zowel door autonome groei als door migratie. Tot 2040 zal het aantal huishoudens blijven groeien. Om die allemaal te huisvesten zijn circa 300.000 nieuwe woningen nodig, vooral in stedelijke milieus. Aanzienlijk meer dan verwacht ten tijde van het opstellen van het Ontwikkelingsbeeld 2040. Volgens de Monitor Woningbouwproductie 2015 neemt in 'overig Flevoland' (met daarin o.a. Lelystad) het aantal huishoudens toe met circa 15.000 tot 2030.

Versnellingsopgave

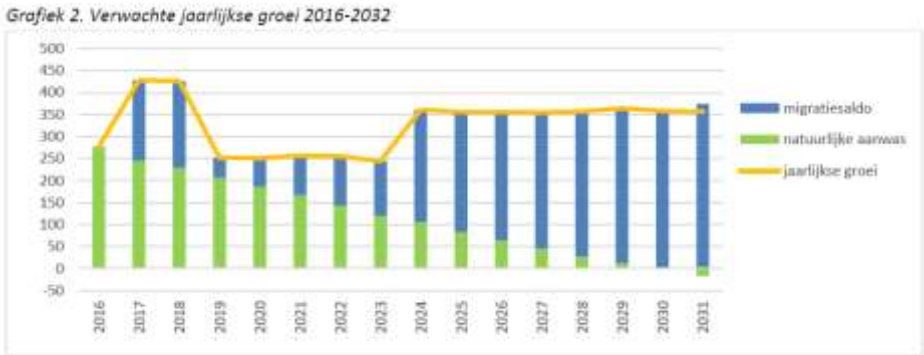
De ligging van Lelystad en de steeds verbeterde ontsluitingen in combinatie met de aantrekkende economie biedt Lelystad kansen voor de (nabije) toekomst. Vanuit de MRA is de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2025 extra woningen in aanbouw te nemen: de zogenaamde versnellingsopgave. Lelystad heeft in gesprekken met de MRA kenbaar gemaakt dat zij hiertoe bereid is. Om een bijdrage te leveren aan bovengenoemde versnellingsopgave en om optimaal gebruik te maken van het huidige marktbeeld is het nodig om de bestaande geplande woningbouwprojecten te versnellen. Locaties moeten worden afgerond zodat het prettig wonen is in deze gebieden en ze als afgeronde wijken worden ervaren *(bron: Woningbouw-programmering 2019-2022).*

Bevolkingsprognose 2017-2032 Lelystad
Uit de *Bevolkingsprognose 2017-2032* (augustus 2016) van de gemeente Lelystad is een aantal belangrijke richtingen te destilleren die van belang zijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op 1 januari 2016 had Lelystad 76.815 inwoners en naar verwachting kan Lelystad de 80.000ste inwoner in het vierde kwartaal van 2026 verwelkomen.

Doordat de bevolking in 2015 harder is gegroeid dan werd verwacht en omdat op korte termijn meer bouwactiviteiten zijn dan in 2015 werd voorzien, neemt het inwoneraantal de komende jaren iets meer toe. Overigens werd in de bevolkingsprognose van 2016 nog ingeschat dat een aantal jaren later - in 2030 - het aantal van 80.000 inwoners zou worden bereikt.



Figuur 8: bevolkingsontwikkeling 2006-2032 (Bron: Bevolkingsprognose 2017-2032)



Figuur 9: overzicht jaarlijkse groei Lelystad (Bron: Bevolkingsprognose 2017-2032)

Op basis van de gemeentelijke *Bevolkingsprognose (2017-2032)* wordt op korte termijn de grootste jaarlijkse groei verwacht (+425), waarna de groei enkele jaren later rond de 250 blijft schommelen. Na 2024 wordt de toename van 350 inwoners per jaar verwacht. De bouwverwachting die gebruikt is in de bevolkingsprognose 2017-2032 is een inschatting van het aantal op te leveren woningen per jaar. Voor de eerste jaren is gekeken naar concrete projecten en het verwachte jaar van oplevering. Hoe verder in de tijd hoe minder plannen en ontwikkelingen vaststaan of bekend zijn. In de bevolkingsprognose 2017-2032 is gekozen voor een geringe en stapsgewijze groei van het aantal op te leveren woningen van 151 in 2019 naar 200 per jaar vanaf 2024.

De gemeentelijke *Woningbouwprogrammering 2019-2022* is van recenter datum en laat voor de woningbehoefte andere cijfers zien. In de prognose van de MRA voor Lelystad wordt een conservatieve aanname gedaan wat betreft de binnenlandse vestiging. In dit scenario wordt uitgegaan van een gemiddelde netto woningproductie van 266 woningen per jaar. Daarentegen heeft de gemeente Lelystad als ambitie om als overloopgebied binnen de MRA te fungeren met een woningproductie van 400-500 woningen per jaar. Het hoge scenario, dat uitgaat van 500 extra vestigers per jaar komt hiermee o vereen. De additionele behoefte aan zelfstandige woningen komt dan neer op 5.450 woningen (419 per jaar). In dit scenario is er vooral behoefte aan meer éengezinskoopwoningen (53% van de behoefte) en dan vooral in de prijsklasse 150.00 tot 200.000 euro.

Zoals uit de *Bevolkingsprognose* en de *Woningbouwprogrammering* blijkt, wordt Lelystad op de lange termijn steeds meer afhankelijk van een vestigingsoverschot en worden de groeimogelijkheden niet meer zo zeer bepaald door de autonome ontwikkeling van de stad, maar door de positie die de stad inneemt in de ruimtelijke netwerken, met name de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Kwantitatief is deze groei dan ook erg onzeker en afhankelijk van de positie die Lelystad weet in te nemen binnen de regio. Duidelijk is dat er sprake is van een wederzijdse afhankelijkheid tussen steden en omliggende gemeenten.

Prognose bevolkingsomvang Flevoland en Flevolandse gemeenten tot 2030

	Flevoland	Almere	Dronten	Lelystad	Noordoostpolder	Urk	Zeewolde
2020	417.800	205.900	43.000	77.700	47.400	21.400	22.400
2025	441.600	222.900	44.800	79.300	48.000	23.000	23.600
2030	469.200	244.400	45.700	81.000	48.700	24.600	24.800

Op basis toename woningvoorraad in Flevoland per jaar: 1.300 woningen tot 2020 en daarna 2.500 tot 3.000 woningen.
Bron: Provincie Flevoland, CBS en gemeenten Flevoland. Laatste update: 25 november 2015

Figuur 10: prognose bevolkingsomvang Lelystad tot 2030

<u>Conclusie kwantitatief</u>
Op basis van bovenstaande ontwikkelingen is het voor Lelystad belangrijk om woningen te bouwen die zowel op korte termijn bijdragen aan de bevolkingsprognoses. Alsook op langere termijn kunnen inspelen op de ontwikkelingen en de positie van Lelystad in de regio.

<u>Kwalitatieve behoefte</u>
Woonmilieus / kwaliteit
In de Monitor 2015 staat dat in Almere / Lelystad de vraag naar woonmilieus met name groenstedelijk / centrum dorps is. En dat er een tekort in de plancapaciteit is aan centrum - stedelijke, stedelijk vooroorlogse en dorpse woonmilieus. Woonmilieus in de nabijheid van werk, voorzieningen, goede bereikbaarheid en levendigheid zijn gewild.

Kwalitatieve openbare ruimte, een interessante mix aan functies en de goede bereikbaarheid trekt veel mensen. Het onderhavige project heeft een extra 'plus' vanwege de unieke ligging aan het Markermeer.

Huidig aanbod
Lelystad telt in totaal 32.000 woningen. Lelystad heeft als gevolg van de ontstaansgeschiedenis een specifieke opbouw in de woningvoorraad. Onder invloed van het gevoerde groeikernenbeleid (gebundelde deconcentratie) vanuit het Rijk zijn in korte tijd in een beperkt aantal segmenten grote hoeveelheden woningen op de markt gebracht.

Hierdoor is er een eenzijdige voorraad aan woningen ontstaan die met 86% wordt gedomineerd door grondgebonden eengezinswoningen. De overige 14 procent bestaat uit meergezinswoningen. Ter vergelijking: landelijk bestaat de woningvoorraad gemiddeld voor 71% uit grondgebonden woningen en voor 29% uit appartementen.

Kwaliteit boven kwantiteit
De Woonvisie gaat uit van kwaliteit boven kwantiteit. Lelystad wil kleinschalige sloop/nieuwbouw (acupunctuuraanpak) op de korte(re) termijn oppakken. Bij sloop/nieuwbouw in de wijk wordt naar een meer gedifferentieerd woningaanbod gestreefd, zodat op de behoeften van de buurt kan worden ingespeeld. Geschikte woningen, voor éénpersoonshuishoudens (onder andere ouderen en zorgbehoevenden), zijn bijvoorbeeld nog ondervertegenwoordigd in Lelystad. Een deel van deze doelgroep wil graag verhuizen naar een levensloopbestendige (gelijkvloerse) woning, zoals een (patio)bungalow of appartement.

Conclusie kwalitatief
Ook in kwalitatief opzicht voldoet het bouwplan aan de regionale en lokale behoefte. Met dit project wordt invulling gegeven aan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Het ligt binnen bestaand stedelijk gebied en het bevat de kenmerken van een stedelijk woonmilieu. De mix aan woningtypen (grondgebonden, meergezins, diverse bouwvolumes, duur, midden, goedkoop) draagt bij aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Het project ligt in de nabijheid van openbaar vervoersmogelijkheden en het centrum met diverse winkels en voorzieningen.

Trede 2
Aan deze trede wordt voldaan. Het project ligt in bestaand bebouwd gebied van Lelystad. Het betreft een inbreidingsproject dat zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van dit gebied.

3.2 Provincie

De Omgevingsvisie FlevolandStraks (Samen maken we Flevoland) die op 8 november 2017 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de langetermijnvisie van de provincie Flevoland op de toekomst van dit gebied. Het gaat over de periode tot 2030 en verder. Er zijn drie kernopgaven: Het Verhaal van Flevoland (fysieke omgeving), Krachtige Samenleving (sociaal-economische omgeving) en Ruimte voor Initiatief (bestuurlijke omgeving). Deze opgaven vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Flevoland bij betrokken is. Zowel voor de strategische opgaven uit de Omgevingsvisie, als andere vraagstukken van de provincie Flevoland.

De Omgevingsvisie geeft geen specifieke beleidskaders voor individuele woonprojecten. De conclusie is dat voor het onderhavige project geen provinciale belangen zijn gemoeid.

3.3 Gemeente

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'. Het Structuurplan heeft een looptijd van 25 jaar, waarbij gedurende de periode tot 2015 hoofdzakelijk uitvoering zal worden gegeven aan het vastgestelde beleid.

Met betrekking op wonen wordt hier aangegeven dat de ruimte in de groene en blauwe randen van de stad kan worden benut om niches te faciliteren die de diversiteit in het woningaanbod bevorderen.

Het *Raadsprogramma 2018 – 2022* benoemt de ambitie dat Lelystad in 2022 met al haar groen, water en ruimte een mooi en aantrekkelijk alternatief is voor het drukke en verstedelijkte gebied in en om Amsterdam. Hiertoe dient een duurzaam, gevarieerd en kwalitatief woningaanbod gecreëerd te worden dat aansluit op de wensen en mogelijkheden van verschillende doelgroepen. Dit betekent variatie in: type woningen en wijken, de prijs, de mix van (sociale) huur en koop en de uitstraling van de woningen. Daarbinnen wordt ruimte geboden aan nieuwe woonvormen en wordt gestreefd naar het vergroten van het areaal aan levensloopbestendige woningen. Op deze wijze groeit Lelystad door naar een stad met 80.000 inwoners. Dit alles binnen de kaders van de vastgestelde '*Woonvisie 2016-2020 'Samen aan de slag'*.

In het *Woningbouwprogramma 2019-2022* wordt aangegeven dat in Lelystad voldoende locaties geschikt voor kwalitatieve woningbouwopgaven. De focus moet primair liggen op het afmaken van de onafgemaakte plekken in de stad. Hierbij is het de kunst om de woningen in het juiste tempo en in de juiste segmentering tot ontwikkeling te brengen. De locatie Suyderseeboulevard is specifiek benoemd als één van de 'onafgemaakte ontwikkelingen' die voorrang moeten krijgen. De locatie is voor 2020 in de woningbouwprogrammering (bijlage 1) opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling, waarin een diversiteit aan woningtypes (grondgebonden woningen en appartementen) in de diverse prijsklassen wordt toegevoegd, draagt bij aan het behalen van de beleidsuitgangspunten van de *Structuurvisie, de Woonvisie, het Woningbouwprogramma en het Raadsprogramma.*

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r. Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

De ontwikkeling die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2). In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrij Mer-beoordeling dient plaats te vinden.

In dit concrete geval komen we tot de conclusie dat bij het project Suyderseeboulevard geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De redenen daarvoor zijn, dat:

1. het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
2. er geen sprake is van een functiewijziging (in het bestemmingsplan is ter plaatse via een woonbestemming reeds in een uit te werken woonfunctie voorzien);
3. er ten opzichte hiervan geen of nauwelijks sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
4. uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Het is daarom niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen en een aanmeldingsnotitie voor het bevoegd gezag op te stellen.

4.2 Geluid

Voor het onderdeel geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het project heeft geen consequenties in verband met spoorweglawaai of industrielawaai en voorziet niet in de wijziging van een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder.

In het bestemmingsplan Schepenwijk is in 2017 voor de onderhavige locatie (bestemming "Woongebied – uit te werken 2") een recent akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met het akoestisch onderzoek is de Houtribweg nader onderzocht en is er een verkenning uitgevoerd naar de uiteindelijke geluidscontouren binnen het gebied "Woongebied - Uit te werken 2". De Oostvaardersdijk is buiten beschouwing gelaten, omdat dit een 30km/uur weg is. De geluidscontouren zijn bepaald voor de toekomstige situatie 2030 en gebaseerd wat betreft verkeer op het verkeersmodel van de gemeente Lelystad en voor de spoorweg Hanzelijn op de brongegevens van het Geluidregister van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M).

Uit het onderzoek blijkt dat het gebied Woongebied – uit te werken 2, gelegen aan de Houtribweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(Lden) voldoet.

Daarmee is een hogere grenswaarde procedure niet aan de orde. De woningen van Suyderseeboulevard fase 3 liggen achter de 48dB contour. Nader akoestisch onderzoek is in het kader van dit uitwerkingsplan niet noodzakelijk.

Figuur 11: ligging 48dB contour op de locatie Suyderseeboulevard fase 3

4.3 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 18 µg/m3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 13 µg/m3. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Met de ontwikkeling van dit project worden 39 woningen toegevoegd. Dit project valt onder de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is, wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan vooral onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt deel uit van deze afweging. Bovendien is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren moet de bodemkwaliteit worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Ook moeten de mogelijkheden en kosten, om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen, worden aangegeven.

In het kader van het bestemmingsplan Schepenwijk (2018), is een historisch onderzoek uitgevoerd naar het bodemgebruik in het hele plangebied. In het onderzoek is nagegaan waar bodemverontreiniging of vermoedelijke verontreinigingen in het plangebied Schepenwijk aanwezig zijn, die een belemmering kunnen opleveren voor het beoogde gebruik van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna beschreven.

Op basis van het historische gebruik valt te verwachten dat de bodem in het hele plangebied van het bestemmingsplan Schepenwijk geschikt is voor het toekomstige gebruik. Geconcludeerd is dat het plangebied op basis van de afwezigheid van ernstige bodemverontreiniging geschikt is voor het toekomstig gebruik. Op basis van de beschikbare gegevens is de conclusie dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Deze conclusie wordt ondersteund door twee uitgevoerde bodemonderzoeken. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwoord in:

1. Verkennend bodemonderzoek Kuststrook-centraal te Lelystad (Oranjewoud, 17795-53464, 26 augustus 1998);

   Conclusie rapport: Geconcludeerd kan worden dat er op basis van de nu bekende gegevens geen aanwijzingen zijn dat er op het onderzochte terrein een verontreiniging van betekenis aanwezig is.

2. Rapportage verkennend bodemonderzoek plangebied Bataviahaven te Lelystad (Witteveen+Bos, LLS495-1Ieip2I003, 30 november 2005).

   Conclusie rapport: Er zijn in de grond geen gehalten aan verontreinigingen boven de streefwaarden gemeten. Er zijn in het, grondwater plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen en chroom gemeten. Aanvullend of nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het (voorgenomen) gebruik van de locatie en een eventuele bestemmingswijziging. De onderzochte grond kan binnen de locatiegrenzen zonder milieuhygiënische restricties worden hergebruikt.

Op basis van deze gegevens én het feit dat sinds 2005 op de betreffende locatie geen activiteiten hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de kwaliteit van de grond en het grondwater, kan worden geconcludeerd dat de er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woonfunctie. Nader onderzoek is in het kader van dit uitwerkingsplan niet noodzakelijk.

4.5 Programmatische Aanpak Stikstof

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Projecten worden getoetst aan het programma aanpak stikstof (PAS).

Bij de oprichting of uitbreiding van een bedrijf of andere handeling wordt, op basis van de aangeleverde beoogde bedrijfssituatie, de stikstofdepositie ter plaatse van gevoelige habitattypes berekend en beoordeeld.

De berekende resultaten worden getoetst aan de grens- en drempelwaarde conform het PAS. Op basis van de uitkomsten kan bepaald worden of sprake is van een vergunningplicht, meldingsplicht of dat de activiteit op basis van de stikstofdepositie vergunningsvrij is in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Gezien de beperkte aard en de omvang van het project wordt ervan uit gegaan dat het project vergunningsvrij is.

4.6 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen bedrijfsfuncties. Daarmee worden vanuit het aspect 'milieuzonering' geen beperkingen aan een nieuwe woonfunctie opgelegd.

4.7 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart en het bestemmingsplan Schepenwijk geraadpleegd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied grenst aan de Houtribdreef, waarover op basis van ontheffingen vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is (LPG). Uit onderzoek is gebleken dat in Lelystad, en daarmee ook op de Houtribdreef er geen sprake is van een benadering van de PR10-6 contour als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen. Eveneens is er geen sprake van een benadering van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Nader onderzoek is niet nodig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Over het Markermeer loopt de Vaarweg Amsterdam-Lemmer (VAL); deze wordt regelmatig gebruikt voor het vervoer van brandbare en toxische vloeistoffen en gassen per schip. De route maakt onderdeel uit van het Basisnet Water is daar aangemerkt als "belangrijke binnenvaarweg".

Daarvan geldt dat de PR10-6 contour niet verder reikt dan de oever van het Markermeer. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is er geen verandering van het groepsrisico. De vaarweg levert daarmee geen risico's op. Nader onderzoek is niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
Het plangebied grenst niet aan de Hanzelijn, waardoor er geen sprake is van een PR10-6 contour of verantwoording van het groepsrisico. Nader onderzoek is niet nodig.

Risicovolle bedrijven
In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die vanuit het oogpunt van externe veiligheid een beperking op het plangebied leggen. Nader onderzoek is niet nodig.

Risico's plangebied
In het projectgebied worden geen ontwikkelingen voorgesteld die invloed hebben op externe veiligheidsrisico's voor de omgeving van het plangebied. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen uitgangspunten en belemmeringen voor het project. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie: het onderdeel externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de beoogde woningbouwlocatie.

4.8 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging).

De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. Het project is digitaal aangemeld bij het Waterschap Zuiderzeeland en er heeft over het project vooroverleg plaatsgevonden (10 augustus 2018). De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Thema 1: Veiligheid

Veiligheid - primaire waterkeringen op orde
Het plangebied ligt niet buitendijks. Het plangebied ligt buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (zie figuur 12). Het plangebied ligt weliswaar buiten de kernzone van de kering, maar nog wel binnen de beschermingszones van de kering. Activiteiten als de bouw van woningen in de beschermingszones van een kering zijn ook watervergunningplichtig. Om te bepalen of een onderzoek naar de stabiliteit van de dijk tijdens en na de bouw van de woningen nodig is, gaat de initiatiefnemer tijdig in gesprek met het Waterschap, voordat een vergunningaanvraag wordt ingediend.

Figuur 12: Het plangebied ligt buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'

Drooglegging
Een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 m is noodzakelijk. De drooglegging wordt vastgesteld ten opzichte van de hoogste grondwaterstand. In het plan wordt voldoende ontwatering geborgd. De maatgevende grondwaterstand dient voldoende diep te liggen om aan de functionele eisen te voldoen. Als minima worden aangehouden:

- Wegen > 0,70 m
- Bebouwing met kruipruimtes of parkeergarage >0,70 m
- Bebouwing kruipruimteloos > 0,50 m
- Tuinen > 0,50 m
- Groenvoorziening > 0,50 m

Voor bebouwing wordt uitgegaan van een vloerpeil van circa 0,20 m boven maaiveld.

Het plan Suyderseeboulevard fase 3 voldoet hieraan. Het plan wordt met een niet te bereiken kruipruimte gerealiseerd.

<u>Thema 2: Voldoende water</u>

Wateroverlast
Als met een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied sprake is van een netto toename van meer dan 750 m², dan dienen – om wateroverlast in de toekomst te voorkomen - compenserende maatregelen te worden getroffen (=6% van het totaal aan netto toename van het verhard oppervlak).

De totale oppervlakte van de bouwlocatie is 7.340 m2. De footprint / bebouwd oppervlak is 1.991 m2. De oppervlakte van de bestrating (inclusief parkeren) is 2.743 m2. In totaal is 1.234 m2 openbaar gebied en 1.316 m2 achtertuin.

De bouwlocatie is langs de dijk opgehoogd (er ligt een zandpakket van 6 m) en bouwrijp gemaakt door de gemeente ten behoeve van woningbouw en ook de bouw van Bataviastad. De watercompensatie van dit plangebied is onder de randvoorwaarden van die periode en op basis van percentage van verharding destijds door de gemeente aangelegd. Dit plan past daarbinnen. Aanvullende compensatie is niet nodig.

Conclusie: Voor de voorliggende ontwikkeling heeft de compensatie reeds plaatsgevonden in het watersysteem. Hierdoor bestaat geen nieuwe of extra compensatieopgave op basis van vigerend beleid.

Goed functionerend watersysteem
Met de ontwikkeling van het project zijn geen aanpassingen aan het bestaande watersysteem of de toevoeging van nieuw stedelijk water aan de orde. Er is geen sprake van het aanbrengen van nieuwe waterelementen, duikers en/of andere kunstwerken. Het regenwater wordt in de bodem geïnfiltreerd.

Anticiperen op watertekort
Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is bronnering van grondwater nodig. Er wordt in het plan gebruikt gemaakt van bodemenergie, ofwel warmte koude opslag (WKO). Over dit onderdeel heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Voor WKO-systemen geldt een vergunnings- of meldingsplicht. Afhankelijk van het systeem is of de provincie bevoegd gezag (open systemen) of de gemeente (gesloten systemen). Het waterschap heeft aangegeven dat zij, gezien de ligging van dit plangebied tegen de dijk, graag betrokken wil zijn bij de details van de constructie en de werking van het systeem. De initiatiefnemer treedt hierover tijdig in overleg met het Waterschap. Dan zal duidelijk worden of voor dit systeem ook een watervergunning nodig is.

Bij de planontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken ten behoeve van beregening, veedrenking of bedrijfsmatige toepassingen**.**

Thema 3: Schoon Water

Goede structuurdiversiteit en oppervlaktewaterkwaliteit
Het waterschap streeft naar goede leef, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied. Er wordt geen nieuw water in het plangebied toegevoegd en/of er wordt geen water gedempt. De chemische en ecologische kwaliteitsdoelstellingen voor grond- en oppervlaktewater zijn gericht op het verkrijgen dan wel behouden van goede leef-, verblijf- en voortplantings-mogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Kwaliteits-doelstellingen gelden voor grond- en oppervlaktewateren ongeacht externe invloeden (door bv. een nieuwe ontwikkeling) daarop.

Voor de ontwikkeling van het project zullen uitsluitend bouwmaterialen worden gebruikt die niet uitlogen.
Dit is van belang aangezien het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharding via het gemeentelijke hemelwaterriool zal afvoeren naar oppervlaktewater.

Goed omgaan met afvalwater
Conform het bestemmingsplan Schepenwijk is in het gebied een gescheiden stelsel aanwezig. Het project wordt op dit stelsel aangesloten.

Conclusie Thema's
Op basis van de beschreven thema's is het vooroverleg positief afgesloten en voldoet het project aan de randvoorwaarden van het Waterschap.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op basis van het bestemmingsplan Schepenwijk is voor deze locatie geconcludeerd dat er geen sprake is van Provinciale Archeologische en Aardkundige Kerngebieden (PArK'en), archeologische aandachtsgebieden en top 10-locaties. De locatie ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Uit het gemeentelijk beleid blijkt dat voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde geen omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden.

Verwezen wordt ook naar de lijst die door Gedeputeerde Staten van Flevoland op 5 november 2002 hebben vastgesteld, waarop gebieden zijn aangeven die van archeologische inventarisatie zijn uitgesloten. Het betreft plangebieden in de bestaande stad, met uitzondering van watergangen, hoofdwegen en markante groenstructuren.

De constatering dat er een lage verwachtingswaarde geldt, is doorslaggevend voor de conclusie dat het niet noodzakelijk is om in het kader van dit uitwerkingsplan een archeologische inventarisatie uit te voeren.

Cultuurhistorie
Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Dit aspect heeft dan ook geen consequenties voor het plangebied.

4.10 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan dient aandacht te worden gegeven aan de effecten ervan op natuurwaarden, zowel wat betreft de soortenbescherming als op de gebiedsbescherming (Wet Natuurbescherming).

Gebiedentoets

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet en de Boswet. Hoofdstuk 2 van de Wnb regelt de bescherming van gebieden. Op landelijk niveau zijn hierin de ruimtelijke bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. De Wnb biedt de mogelijkheid aan provincies om eigen beschermde gebieden aan te wijzen. De provincie Flevoland heeft hier (nog) geen uitvoering aan gegeven.

Binnen het grondgebied van de gemeente Lelystad zijn de Oostvaardersplassen, Markermeer en IJsselmeer aangewezen als Natura 2000 – gebied. Binnen de gemeentegrenzen kennen deze gebieden alleen doelen voor vogels. In het kader van de soortbescherming kan het noodzakelijk zijn om naar meer soorten te kijken dan alleen de soorten waar de beschermde gebieden voor aangewezen zijn.

In de Nota Ruimte is de aanwijzing en bescherming van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) geregeld. De benaming van de EHS is in 2016 gewijzigd in het NNN (Nationaal Natuur Netwerk). De begrenzing van de NNN – gebieden is een taak van de provincie. In Flevoland is de begrenzing definitief vastgesteld op 17 juni 2010.

Natura 2000

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormt. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna. In dit kader zijn Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen op basis van kwalificerende soorten of habitats. De aangewezen gebieden vormen samen het Europese netwerk Natura 2000. Wanneer zich in of in de buurt van een Natura 2000 gebied een (nieuwbouw)plan aandient, zal moeten worden beoordeeld of dit plan negatieve gevolgen voor de kwalificerende soorten en/of habitats heeft.

Het onderhavige uitwerkingsgebied grenst aan het Natura2000-gebied Markermeer-IJmeer. In het kader van het recente bestemmingsplan Schepenwijk (2018) waar dit uitwerkingsgebied deel van uit maakt, is door de gemeente een voortoets gedaan van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van type bouwwerken. Hieruit is een kaart en toetsingskader met 'binnen en buiten externe werking' voor bouwwerken en evenementen gemaakt. Daaruit is gebleken dat een negatieve invloed op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van het bestemmingsplan Schepenwijk (inclusief onderhavige uitwerkingsplicht) is uitgesloten. Gezien deze recente onderzoeksinformatie mag worden aangenomen dat de externe werking ongewijzigd is gebleven en dat sindsdien het nieuwe plan er geen sprake is van de vestiging van (nieuwe) soorten.

Soortentoets

De woningen worden aangelegd op een onbebouwd terrein, dat nu nog in gebruik is als grasveld. Er is geen sprake van sloopwerkzaamheden van bestaande gebouwen en/of het verwijderen van structureel groen.

Een aanvullende inventarisatie van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming is gezien deze situatie niet noodzakelijk. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie: op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat Wet Natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen).

5 PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten een juridische vertaling in het uitwerkingsplan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het uitwerkingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

5.1 Bestemmingsplan Schepenwijk

Met dit uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de uitwerkingsplicht die op deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan Schepenwijk. De bijbehorende uitwerkingsregels van 'Woongebied – uit ter werken 2' zijn:

1. de stedenbouwkundige structuur van deze locatie zal zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving;
2. het aantal te bouwen eengezins-meergezinswoningen mag ten hoogste 40 bedragen;
3. de bouwhoogte van een eengezinswoning zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
4. de bouwhoogte van een meergezinswoning zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
5. het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
6. het uitwerkingsplan dient een motivering te bevatten die voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 en lid 3 van het Bro (Laddertoets Duurzame Verstedelijking).

Om aan de bedoeling van uitwerkingsverplichting te kunnen voldoen (het realiseren van zowel eengezins- als meergezinswoningen) én tegelijk aansluiting te verkrijgen bij de standaard systematiek voor bestemmingsplannen in de gemeente Lelystad, is er voor gekozen om deze bestemming uit te werken in twee afzonderlijke bestemmingen: 'Woongebied 2' en 'Wonen-woongebouw 2'.

5.2 Wro en globaal en flexibel

Het uitwerkingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het uitwerkingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

<u>Handboek bestemmingsplannen Lelystad</u>

Naast dat het bestemmingsplan voldoet aan de Wro en de Wabo, voldoet het (waar mogelijk) ook aan het handboek van de gemeente Lelystad. Het handboek maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

Vanwege het specifieke ontwerp van dit project, kunnen op deze locatie niet alle bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het algemeen standaard binnen deze bestemmingen worden geboden, mogelijk worden gemaakt. De beide bestemmingen zijn specifiek toegespitst op de ontwerpprincipes van het project en de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden die daarbinnen kunnen worden geboden. Zo zijn onder andere de standaard mogelijkheden voor buidelwoningen, carports, aan- en bijgebouwen, zwembaden en bed-and-breakfast in dit project niet of gewijzigd opgenomen.

Globaal en flexibel bestemmen

Het gemeentebestuur heeft in 2010 het besluit genomen om bestemmingsplannen globaler en flexibeler op te zetten. Hierbij wordt het gemakkelijker mogelijk om functies uit te wisselen en flexibeler om te gaan met bijvoorbeeld de afmetingen van gebouwen en bepaalde functies. Ook dit uitwerkingsplan is op die manier opgezet.

5.3 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die aan deze locatie is toegekend. De bestemmingen komen qua systematiek en bouw- en gebruiksmogelijkheden overeen met de bestemmingen uit het bestemmingsplan Schepenwijk.

Wonen – Woongebouw 2

Het appartementengebouw heeft de bestemming *"Wonen-Woongebouw 2"*. Kenmerken van een woongebouw zijn de boven en naast elkaar gelegen woningen met één of meer gemeenschappelijke toegangen én de eenheid in uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Daarnaast is het mogelijk gebouwen voor onderhoud en beheer en bergingen en stallingen te bouwen.

Het appartementengebouw moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ten opzichte van de footprint van het appartementengebouw worden de verdiepingen aan de voorzijde steeds dieper. De diepte van het bouwvlak is op deze uitkragende voorgevel afgestemd. De maximum bouwhoogte van het gebouw is 20 meter. Deze maximale maat is op de verbeelding in het bouwvlak weergegeven. Ook is door middel van een aanduiding het maximum aantal wooneenheden van 15 vastgelegd. Het complex dient van een plat dak te worden voorzien (aanduiding 'plat dak').

Het is mogelijk *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten en overige bouwwerken binnen deze bestemming te realiseren. Bij erf- en terreinafscheidingen moet een maximale bouwhoogte van 2,00 meter worden aangehouden, bij een tuin voor de voorgevel van een hoofdgebouw is deze beperkt tot ten hoogste 1,00 meter. Bij palen en masten is een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegestaan en bij overige bouwwerken 3,00 meter.

Woongebied 2

De bestemming *"Woongebied 2"* ligt op het deel van het plangebied waar wonen de hoofdfunctie is. Deze bestemming is van toepassing voor de in totaal 24 grondgebonden geplande woningen. Daarnaast worden ook daarbij horende functies mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om functies als wegen, parkeervoorzieningen, water, speelvoorzieningen.

In het plan gelden voor de woningen twee maximale bouwhoogten: 10 meter en 11 meter. De afmeting van 11 meter geldt voor de pleinwoningen die uit 4 bouwlagen bestaan. De woningen die uit drie bouwlagen bestaan, kunnen maximaal 10 meter hoog worden. Dit geldt voor de zes landwoningen en deels voor de pleinwoningen. De 4 pleinwoningen die in het verlengde op de woningen aan Vliegent Hert worden gebouwd, bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. Hier mag – zoals ook bij de woningen aan Vliegent Hert het geval is - geen volwaardige vierde bouwlaag op worden gerealiseerd. Door middel van een aanduiding 'dakopbouw' kan wel aan een dakopbouw worden gedacht, mits de maximale bouwhoogte van 11,00 meter niet wordt overschreden. Alle woningen dienen verder van een plat dak te worden voorzien.

Binnen de woningen kunnen aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. De specifieke gebruiksregels zijn binnen de bestemming "Woongebied 2" opgenomen. In deze gebruiksregels staan ook de randvoorwaarden beschreven waaraan een dergelijke functie moet voldoen.

Binnen de bestemming zijn bouwwerken mogelijk, waarmee gedoeld wordt op hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemeen geldt voor alle bouwwerken dat de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 50% bedraagt. Nieuwe bouwwerken worden mogelijk gemaakt, mits voldaan wordt aan de bij de regels gevoegde parkeernormen.

Hoofdgebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Per bouwvlak is de maximale bouwhoogte aangegeven. Bij de regeling voor *aan- en uitbouwen, bijgebouwen* zijn de bestaande mogelijkheden overgenomen. Voor alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een algemene regeling opgenomen waarin uitspraken worden gedaan over de situering van dit type bebouwing.

De bouw van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* wordt mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het onder meer om erf- en terreinafscheidingen.

Voor carports is voor dit uitwerkingsplan geen specifieke regeling opgenomen. Deze bouwwerken zijn gezien het ontwerp van het plangebied niet passend en worden niet mogelijk gemaakt.

6 UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van het uitwerkingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn door de initiatiefnemer tijdig geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Het uitwerkingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen. Het proces ziet er als volgt uit:

Conform artikel 3.9a Wro, heeft het uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen, die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp-uitwerkingsplan is na behandeling in het college van burgemeester en wethouders gepubliceerd in de Stadskrant en heeft zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp-uitwerkingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Er zijn geen zienswijzen door belanghebbenden ingediend. Het uitwerkingsplan is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

<u>Financiële haalbaarheid</u>

De gronden waarop de nieuwbouw wordt gepleegd, zijn nu nog in eigendom van de gemeente. Tussen de gemeente en Le Clercq planontwikkeling B.V. is een overeenkomst gesloten om de kavel aan te kopen. Over de planontwikkeling heeft overeenstemming met de gemeente Lelystad plaatsgevonden en is geformaliseerd in de vorm van een overeenkomst. De ontwikkeling van de nieuwbouw vindt binnen de planperiode plaats.

<u>Kostenverhaal</u>

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De algehele conclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Suyderseeboulevard fase 3 vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt aanvaardbaar zijn.