

**Uitwerkingsplan HanzePark  
Multifunctioneel zorgcomplex  
(Ontwerp)**



**Uitwerkingsplan HanzePark  
Multifunctioneel zorgcomplex**

Code **083803** / **09-05-08**



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplan	1
1. 4. Een nieuwe planologische regeling	3
1. 5. Digitaal bestemmingsplan	3
1. 6. Opbouw van de toelichting	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2. 1. Ruimtelijke aspecten	5
2. 2. Functionele aspecten	5
<b>3. KADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
3. 3. Milieuaspecten	10
<b>4. UITGANGSPUNTEN UITWERKINGSPLAN</b>	<b>21</b>
4. 1. Ruimtelijke aspecten	21
4. 2. Functionele aspecten	22
<b>5. PLANTOELICHTING</b>	<b>23</b>
5. 1. Juridisch systeem	23
5. 2. Bestemming(en)	23
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>24</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24



## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

De gemeente Lelystad heeft, in samenwerking met woningbouwcorporatie Centrada en Woonzorgcentra Flevoland (WZF), een plan gemaakt voor een multifunctioneel zorgcomplex (MFZ) in het HanzePark in Lelystad.

### **1. 2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied grenst aan de zuid- en oostzijde aan de Koningsbergenstraat, aan de westzijde aan de Rostockstraat en aan de noordzijde aan een nieuw te realiseren verblijfgebied

### **1. 3. Vigerende bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan is *HanzePark*, dit plan is vastgesteld op 25 januari 2007. De geldende bestemming voor het plangebied is *Wooncentrum (uit te werken) -Wcu-* (zie figuur 2).



Figuur 1. Fragment bestemmingsplan HanzePark

Bij deze bestemming is opgenomen dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan ter plaatse van de bestemming -Wcu- moeten uitwerken binnen de planperiode van het bestemmingsplan.

Hierbij is gesteld dat voldaan moet worden aan de volgende algemene uitwerkingsregels:

- De realisering van een woonfunctie in combinatie met maatschappelijke voorzieningen met ruimte voor een woontoren in de noordoostelijke hoek;
- Voor de voorzieningen wordt ruimte geboden in de eerste twee bouwlagen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De geluidbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- De hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart in het bestemmingsvlak aangegeven hoogte bedragen;
- De verticale diepte van een gebouw mag ten hoogste 5,00 meter bedragen.



Voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 meter bedragen.

Om realisatie van het multifunctionele zorgcomplex mogelijk te maken, moet het aan alle hiervoor genoemde regels en bepalingen en de gebruiksvoorschriften voldoen.

#### **1. 4. Een nieuwe planologische regeling**

De voorliggende toelichting geeft een beeld van de gewenste situatie in het plangebied en toetst deze aan de uitwerkingsregels, bepalingen en gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Het uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om het plan voor het multifunctionele zorgcomplex in het plangebied mogelijk te maken. Het plan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Dit houdt in dat de opgenomen regelingen een zodanige globaliteit en flexibiliteit hebben dat het plan op een goede en praktische wijze dienst kan doen als sturing- en toetsingskader voor de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

#### **1. 5. Digitaal bestemmingsplan**

Het voorliggende uitwerkingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van het plan wordt eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie aan de burger.

Het digitale bestemmingsplan voldoet aan alle eisen die het gemeentelijke Handboek Digitalisering Bestemmingsplannen aan een digitaal bestemmingsplan stelt. Het digitale bestemmingsplan kan hierdoor in het automatiseringssysteem worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld de ontsluiting via intra- en/of internet. Tevens kan het plan digitaal worden uitgewisseld. In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen nevenschikking, blijft het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

#### **1. 6. Opbouw van de toelichting**

Na een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in hoofdstuk 2, volgt de beschrijving van het van belang zijnde beleid in hoofdstuk 3. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten

aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving op de (juridische) plansystematiek en een toelichting op de bestemmingen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2. 1. Ruimtelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in het HanzePark. Het HanzePark ligt direct ten (noord)westen van het NS station Lelystad Centrum en de spoorverbinding (Flevolijn) en ten westen van het centrum van Lelystad. Het gebied is volop in ontwikkeling (zie figuur 3).



Figuur 2. Plangebied in het HanzePark

De ruimtelijke hoofdstructuur van het HanzePark hangt nauw samen de wijkontsluitingsweg in het midden ervan. Een deel van het oude stratenpatroon is nog te herkennen in de nieuwe ruimtelijke structuur. Het plangebied ligt aan twee van deze straten, namelijk de Rostockstraat (westzijde) en de Koningsbergenstraat (zuidzijde).

Rond het plangebied bestaat de mogelijkheid voor de ontwikkeling van grotere bebouwingsmassa's. Een voorbeeld hiervan is het gebied aan de zuidzijde van het plangebied, waar de maximale bouwhoogte 21 meter (6 tot 7 bouwlagen) bedraagt.

### 2. 2. Functionele aspecten

Het HanzePark wordt een buurt waarin naast wonen ook gewerkt en gerecreëerd kan worden. Naast woningen komen er kantoren, winkels, horeca en verschillende soorten voorzieningen.

Het deel ten noorden van de Schouw, de ontsluitingsweg in het midden van het HanzePark, krijgt het karakter van een suburbaan woonmilieu. Het deel ten zuiden van de Schouw krijgt een meer stedelijk karakter. Daarin is combinatie van wonen, werken, welzijn, zorg en maatschappelijke voorzieningen aan de orde. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zuidelijk deel van het HanzePark.

Ten zuiden van het plangebied ligt de RGD-kavel, waar onder andere het gebouw van de Rechtbank staat. De bebouwing op dit kavel wordt in het

kader van het *Masterplan RGD* uitgebreid. Aan de westzijde grenst het gebied aan het terrein van verzorgingshuis de Ankerplaats en ten noorden daarvan het kerkgebouw van de baptistengemeente.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een verblijfsgebied gerealiseerd, wat kan bestaan uit groen, pleinen, plantsoenen, waterpartijen en dergelijk. Aan dit verblijfsgebied bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van woongebouwen en grondgebonden woningen.

### 3. KADER

In dit hoofdstuk komen het relevante beleid van de gemeente, de wet- en regelgeving en de milieuaspecten aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen de voorgestane ontwikkeling in het onderhavige plangebied plaatsvindt.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

De voorbereiding van het bestemmingsplan voor HanzePark heeft grotendeels plaatsgevonden in de tijd dat het *Omgevingsplan Flevoland* (vastgesteld op 2 november 2000) nog vigerend beleid was. Gelijktijdig is door de provincie aan een nieuw Omgevingsplan Flevoland 2006 gewerkt, dit is op 3 november 2006 vastgesteld. De hoofdlijnen van beide plannen worden hierna kort besproken.

De opgaven die de provincie in het Omgevingsplan 2000 heeft omschreven komen in algemene zin voort uit de wens om een evenwichtige groei van Flevoland. Daarbij wordt uitgegaan van een toename met 6.000 tot 8.300 woningen in Lelystad, waardoor de stad kan uitgroeien tot een stad met 80.000 inwoners. De nieuwbouw van woningen vindt voor een groot deel plaats in de nieuwe uitbreidingslocatie Lelystad-Zuid (Warande). Verder past de ontwikkeling van de kustzone van Lelystad en de herstructurering van bestaande woonwijken (waaronder ook HanzePark) in deze lijn.

In het nieuwe Omgevingsplan 2006 wordt de ingezette koers van gematigde groei tot 2030 doorgezet. De provincie spreekt de verwachting uit dat in 2010 een inwonertal van 80.000 wordt bereikt en dat in 2030 uiteindelijk zo'n 120.000 mensen in Lelystad wonen. Daarbij wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad van 50.000 in 2010 tot 75.000 in 2030. Verder gaat in het beleid tot 2030 niet alleen de aandacht uit naar de bouwopgave voor nieuwe woningen (uitbreiding van bestaand stedelijk gebied), maar wordt ook veel belang gehecht aan de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied. De combinatie van de uitbreidingsopgave met de herstructureringsopgave biedt de mogelijkheid in te spelen op de veranderende en meer gedifferentieerde behoefte aan woningen. Via verdergaande verweving op wijk- en buurtniveau ontstaan goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken. De invulling hiervan laat de provincie aan de gemeente over. Concreet wordt verder aangegeven dat in Lelystad behoefte is aan specifieke woonmilieus. Het mengen van wonen, werken en voorzieningen wordt als een belangrijke doelstelling benoemd.

Door de ontwikkeling van een multifunctioneel zorgcomplex in het plangebied past is in sterke mate voorzien in de doelstelling voor de combinatie van wonen, werken en voorzieningen in het HanzePark. Daarbij biedt het plan een mogelijkheid voor meer differentiatie in het woningaanbod van Lelystad.

### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### 3.2.1. Structuurplan Lelystad 2015

Het gemeentelijk beleid is verwoord in het Structuurplan Lelystad 2015 (vastgesteld 7 april 2005). In het structuurplan wordt aandacht besteed aan de identiteit, de gewenste omvang, de groei, de woon- en werksituatie, de infrastructuur etc.

Lelystad ziet het handhaven en versterken van de kernkwaliteiten als rust, ruimte, groen en water als een van de belangrijkste opgaven.

Het benutten van de kwaliteiten van de stad en het bieden van ruimte voor verdere ontwikkeling kunnen tot de belangrijkste ambities worden gerekend. Hiertoe worden de bestaande woonwijken (wooneilanden) vernieuwd en zonodig heringericht zodat ze net zo aantrekkelijk blijven als de jongste nieuwbouwwijken. In het Structuurplan wordt Schouw Oost/ HanzePark gerekend tot het Knooppunt Stadshart. Voor Schouw Oost/ HanzePark is sprake van de ontwikkeling van woningen, kantoorruimten en woon-/ zorgfuncties. Voor de laatste functie gaat de aandacht vooral uit naar ouderen en specifieke doelgroepen vanwege de nabijheid van voorzieningen en het openbaar vervoer.

#### 3.2.2. Woonbeleid

In mei 2001 is de nota *Lelystad, Visie op Wonen* door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor de komende tien jaar het beleidskader voor de ontwikkeling van de stad op het gebied van wonen.

De nota geeft een analyse van kansen en mogelijkheden, maar ook bedreigingen voor de Lelystadse woningmarkt. Deze analyse is vertaald in concrete opgaven en geeft vervolgens de beleidsrichting aan die voor de komende jaren gevolgd wordt.

Hoofddijn van de visie is in Lelystad een palet aan aantrekkelijke woonmilieus te realiseren, zowel in de bestaande stad als op de uitleglocaties.

Aantrekkelijke woonmilieus worden bereikt door de toevoeging van nieuwe en wervende woonmilieus, de transformatie van bestaande woonmilieus naar nieuwe woonmilieus door grootschalig ingrijpen en de aanpassing van bestaande woonmilieus door het geven van een kwaliteitsimpuls aan woning en/of woonomgeving.

In het *Meerjaren Woningbouwprogramma 2002-2012* is aangegeven hoe het bouwprogramma wordt gefaseerd en welke prioriteiten worden gesteld. Specifiek voor de Schepenwijk (waar het HanzePark onderdeel van uit maakt) wordt in het Woningbouwprogramma aangegeven dat in een periode van 10 jaar een grootschalige transformatie gewenst is om kwaliteit aan te brengen in de bestaande stad. Daarbij wordt het accent gelegd op de woonomgeving en seniorenhuisvesting.

Inmiddels is in navolging op het *Meerjaren Woningbouwprogramma 2002-2012* een nieuw *Meerjaren Bouwprogramma 2004-2014* gemaakt, waarin (mede op basis van de *Koersnotitie Bouwprogramma 2004-2008* en de *Nota Kernvoorraad*) is omschreven op welke wijze Lelystad de komende jaren wil doorgroeien naar een zelfstandige stad van 80.000 inwoners.

Daarbij wordt ingegaan op de beleidslijnen, de huidige en toekomstige woningmarkt, de keuzen voor de woningbouwlocaties en projecten en de planning daarvan. In het woonbeleid is voor de ontwikkeling van HanzePark uitgegaan van een positie die anders is dan die in de uitleglocaties. Dit gebied heeft een primaire functie voor doorstromers vanuit de stad en is in mindere mate gericht op aantrekken van mensen van buiten de stad. Ingezet wordt op een semi-stedelijk woonmilieu.

### 3.2.3. Visie woonzorgzone Schouw

Centrada, Woonzorgcentra Flevoland en Woonzorg Nederland willen de Ankerplaats slopen en nieuw bouwen. In een nieuw woonzorgcentrum blijft de intramurale zorg behouden, kleiner dan nu het geval is. De Ankerplaats moet daarnaast zorgvoorzieningen (extramuraal) kunnen bieden aan zorgbehoevende huishoudens daaromheen.

### 3.2.4. Tracébesluit Hanzelijn (december 2004)

De komst van een trein richting het oosten (Hanzelijn) heeft tot gevolg dat de spoorintensiteit toeneemt en dat daarmee de randvoorwaarden voor veiligheid en geluid scherper worden. De spoordijk wordt wellicht in westelijke richting verbreed. Aangezien het tracé in de nabijheid van het plangebied ligt, betekent dit dat met deze ontwikkeling zowel in ruimtelijk als in milieuhygiënisch opzicht rekening gehouden moet worden. Via het Tracébesluit is vastgelegd welke ruimte is gereserveerd voor water en bouwterrein.

### 3.2.5. Programma van Eisen en Randvoorwaarden Schouw Oost

Voor de ontwikkeling van HanzePark is een PvE opgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het plangebied zijn opgenomen. De inhoud van het PvE is van belang voor de uitwerking van het plangebied. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.

### 3.2.6. Welstandsnota Lelystad (2003)

Het welstandsbeleid van de gemeente Lelystad is verwoord in de Welstandsnota. In de nota is het gebied HanzePark opgenomen in het hoofdstuk "Stedelijke knooppunten". Voor dergelijke gebieden geldt als uitgangspunt dat altijd bij de verdere uitwerking een beeldkwaliteitplan dient te worden opgesteld. De criteria die daarbij in ieder geval in acht genomen dienen te worden zijn in het betreffende hoofdstuk opgenomen.

In dat kader is als aanvulling op de Welstandsnota voor HanzePark een beeldkwaliteitplan opgesteld <sup>1)</sup>. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld in HanzePark. De geformuleerde richtlijnen vormen een kader voor de architectonische uitwerking van de bebouwing in het gebied.

---

<sup>1)</sup> Beeldkwaliteitplan Lelystad HanzePark. Gemeente Lelystad/ Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten. 5 oktober 2005. Vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota door de raad op 18 oktober 2005.

### 3. 3. Milieuaspecten

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat met de realisering van de locatie een goede omgevingsituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van het bestemmingsplan voor de volgende aspecten de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht: water, ecologie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinder door bedrijvigheid, wegverkeerslawaaï, spoorweggeluid, bodem en kabels, leidingen en straalpaden en duurzaamheid.

#### 3.3.1. Waterparagraaf

De inrichting van het HanzePark heeft gevolgen voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen. Voor het HanzePark is het proces van de watertoets gevolgd. Bovendien is voor de toekomstig te ontwikkelen woningbouwlocatie HanzePark een waterinrichtingsplan opgesteld (Oranjewoud, projectnummer 151383). Hierin zijn de plannen omtrent de waterhuishouding HanzePark gepresenteerd. Het plan is opgesteld in samenwerking met het waterschap Zuiderzeeland en dient als basis voor de waterparagraaf van het bestemmingsplan HanzePark. Omdat deze waterparagraaf ook betrekking heeft op de ontwikkeling van het multifunctionele zorgcomplex, wordt voor de waterparagraaf verwezen naar het bestemmingsplan HanzePark.

#### 3.3.2. Ecologie

In het uitwerkingsplan dient rekening gehouden te worden met het Europese en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### *Gebiedsbescherming*

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkeling op de aanwezige waarden, wordt nagegaan of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen conform de Natuurbeschermingswet.

Voor het onderhavige plangebied is het Natura-2000 gebied Markermeer de meest nabij gelegen speciale beschermingszone.

Gelet op de instandhoudingdoelstellingen van de speciale beschermingszones onder de Natuurbeschermingswet, artikel 6 van de Habitatrictlijn en de aard, ligging in het stedelijk gebied en omvang van de ruimtelijke ingrepen (in en om het plangebied) en de blijvende en tijdelijke effecten van de werkzaamheden om die te bereiken, is met zekerheid vast te stellen dat geen significant negatieve effecten kunnen optreden.

Concreet houdt dit in dat bij de inrichting en de uitvoering van het voorgenomen plan in het plangebied geen extra maatregelen noodzakelijk zijn ter bescherming van de aanwezige waarden in het Natura-2000 gebied.

##### *Soortenbescherming*



Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezig, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Maar ook dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij...' beginsel. Dit betekent dat het rijk onder voorwaarden een ontheffing van de verbodsbepalingen kan verlenen. Voor algemeen beschermde soorten en niet-beschermde soorten geldt de algemene zorgplicht.

Strikt beschermde soorten, als genoemd in de Habitatrichtlijn bijlage IV, zijn niet in een populatie in het plangebied en/of directe omgeving aanwezig. Als gevolg van de ontmanteling van de woonwijk is een geschikt biotoop ontstaan voor de rugstreeppad (*Bufo calamita*), een soort uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De afstand tot bestaande populaties bedraagt hemelsbreed ongeveer 2,5 km stedelijk gebied. Vanwege zijn mobiliteit kan de soort zich in theorie vestigen in het plangebied. Om die reden is in 2004 door Landschapsbeheer Flevoland een onderzoek ter plaatse uitgevoerd. De soort is toen niet aangetroffen. Direct aansluitend zijn de ondiepe zandige poelen drooggelegd.

In het stedelijk gebied van Lelystad worden de volgende vleermuizen aangetroffen: gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*) en boven grote wateren met mogelijk een kraamkolonie in stedelijk gebied de meervleermuis (*Myotis dasycneme*). In het plangebied worden geen gebouwen gesloopt, zodat geen sprake is van schade aan een mogelijke kraamkolonie. Foerageergebied gaat hooguit tijdelijk verloren. Holle bomen zijn niet aanwezig.

Het plangebied is ongeschikt gemaakt als broedgebied voor broedvogels. Kleine zoogdieren (woel- en ware muizen) zijn in theorie aanwezig, gezien het terreintype. Deze kunnen tijdens de werkzaamheden vluchten naar omliggende terreinen. De bunzing (*Mustela putorius*) is in ieder geval in de aangrenzende wijk aanwezig. Indien deze soort in het terrein aanwezig is, kan deze vluchten naar aangrenzend terrein. De soorten muizen in het stedelijk gebied en de bunzing vallen onder de vrijstellingsregeling in de AmvB art.75 Flora- en faunawet.

Indien er watergangen gedempt worden, moet de aanwezige vis vanuit de algemene zorgplicht weggevangen te worden en verplaatst te worden naar een aangrenzende watergang. Beschermde vissoorten worden niet verwacht.

Ontheffing ingevolge artikel 75 lid 4 of 5 onder c of artikel 75a Flora- en faunawet bij eventueel aan te treffen beschermde soorten kan verleend worden.

Er vindt geen aantasting van populaties plaats, compenserende maatregelen zijn in dit geval niet noodzakelijk.

### 3.3.3. Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Malta door een groot aantal EU-landen ondertekend, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht wordt besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Daarbij moet een beschermende regeling worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Inmiddels is deze regeling opgenomen in de Wet voor de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007).

Flevoland kent een bijzondere ontstaans- en cultuurgeschiedenis. Gewezen wordt op de aanwezigheid van een aantal cultuurhistorische elementen en op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. In de voormalige zeebodem waar Lelystad op is gebouwd, liggen niet alleen hier en daar scheepswrakken, het gebied kenmerkt zich ook door de aanwezigheid van de zogeheten Swifterbantcultuur.

De gemeente Lelystad houdt binnen de ruimtelijke ordening bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening met de archeologische waarden in een gebied. Het beleidsuitgangspunt is om de cultuurhistorische en archeologische waarden in kaart te brengen en te behouden voor de toekomst.

Op 5 november 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Flevoland een lijst vastgesteld waarop voor de gemeente Lelystad gebieden zijn aangegeven die van archeologische inventarisatie uitgesloten zijn. Het betreft:

1. plangebieden in de bestaande stad (begrenzing 1 januari 2003 met uitzondering van watergangen, hoofdwegen en radialen en markante groenstructuren;
2. deelplan 1 Structuurmodel Kust voor wat betreft het Museumkwartier;
3. Plangebied Noordzoom;
4. Plangebied de Landerijen;
5. Plangebied Luchthaven Lelystad.

Het onderhavige plangebied valt binnen de bestaande stad. Binnen de bestaande stad is de bodem in het verleden reeds geheel verstoord, als gevolg van bouwactiviteiten. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische inventarisatie uit te voeren.

Ten aanzien van het onderhavige uitwerkingsplan kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van het MFZ.

### 3.3.4. Externe veiligheid

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

Zoals eerder vermeld loopt oostelijk van het plangebied een spoorverbinding, de Flevolijn. Momenteel wordt de aanleg van de Hanzelijn voorbereid die grotendeels over hetzelfde tracé gaat lopen. De Hanzelijn wordt ingezet voor zowel personenvervoer als voor vervoer van goederen, wat gevolgen heeft voor de externe veiligheid en de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

#### *Onderzoek externe veiligheid*

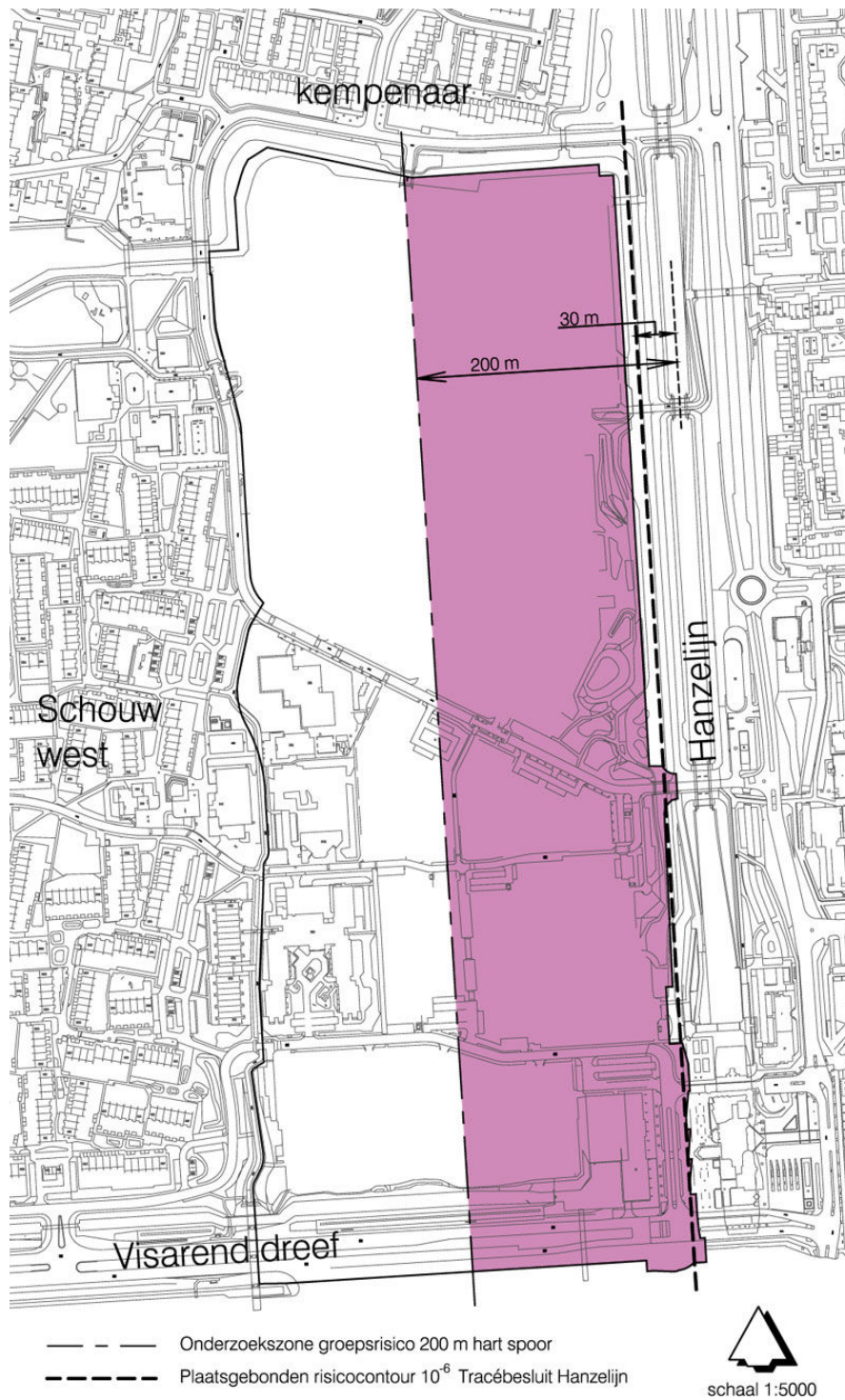
Het Tracébesluit Hanzelijn is vastgesteld op 29 december 2004 en dient als uitgangspunt voor de berekening van de gevolgen voor externe veiligheid. In het kader van het bestemmingsplan HanzePark is onderzocht wat de effecten zijn van de ontwikkeling van het gebied op de externe veiligheid ten gevolge van het transport over de Hanzelijn. Dit heeft geresulteerd in een tweetal rapportages van SAVE/Oranjewoud (d.d. april 2006 en 8 augustus 2006).

De mate waarin een locatie wettelijk gezien als veilig wordt beschouwd, wordt bepaald aan de hand van twee criteria: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze criteria worden bepaald door de omvang van de vervoersstroom en de verkeersveiligheid, de aard en de hoeveelheid gevaarlijke stoffen en de hoeveelheid mensen in een gebied. In het eerste rapport van SAVE (april 2006) is zowel het PR als het GR berekend. Omdat de uitgangspunten ten aanzien van het GR onjuistheden bevatten is hiernaar in het tweede rapport (augustus 2006) een nieuw onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van beide rapporten worden hieronder besproken.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Voor het PR wordt in het Tracébesluit Hanzelijn (december 2004) uitgegaan van een contour op 30 meter uit het hart van de binnenste sporen. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen als woningen, kantoren of verblijfsfuncties bevinden. Deze contour is opgenomen in figuur 4. Het plangebied ligt buiten deze PR-contour, de toekomstige situatie ervan veroorzaakt geen problemen in relatie tot de externe veiligheid.

Bovendien is uit berekeningen gebleken dat er geen  $10^{-6}$ (PR)-contour aanwezig is. Conform de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen kan alleen de contour die een PR-niveau aangeeft van  $10^{-6}$  per jaar directe beperkingen opleggen voor het ruimtegebruik. Op basis van deze onderzoeksresultaten hoeft in het onderhavige bestemmingsplan geen rekening met een contour van het PR te worden gehouden.



Figuur 3. De ligging van de risicocontouren.

### *Groepsrisico (GR)*

De gemeente is gehouden aan het onderzoeken van het GR in een zone van 200 meter langs het spoor. In de SAVE/Oranjewoud rapportage van augustus 2006 het onderzoek beschreven dat is verricht naar het GR in de betreffende zone. Uit dit onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR met een factor 4,4 wordt overschreden. De oorzaak van de overschrijding is het rampscenario 'warme BLEVE' (explosie van brandbare gassen), dat kan ontstaan bij een bepaalde samenstelling van treinen (zogenaamde bonte treinen). Specifiek gaat het dan om combinaties van brandbare gassen (categorie A) en brandbare vloeistoffen (C3). Dit rampscenario is te voorkomen door het treffen van bronmaatregelen. Een voorbeeld daarvan is het opstellen van een samenladingsvoorschrift als gevolg waarvan er een minimaal aantal wagons wordt geplaatst tussen de wagons met categorie A en C3 stoffen. Beter is het uitsluiten van de combinatie van deze stoffen in één trein. Maatregelen in het plangebied hebben een te verwaarlozen invloed op de oriëntatiewaarde van het GR.

### *Intentieafspraken Verstedelijking tot 2010 Provincie Flevoland*

In 2002 is het document 'Intentieafspraken Verstedelijking tot 2010 Provincie Flevoland' ondertekend door de ministers van VROM, LNV, V en W, EZ, Financiën en GSB, de Provincie Flevoland, de gemeenten Almere en Lelystad. In deze intentieverklaring is een tweetal bestuurlijke afspraken gemaakt met betrekking tot het aspect Externe Veiligheid langs de Hanzelijn (citaat):

#### *Afspraak 1: plaatsgebonden risico*

In relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Flevov-/Hanzelijn wordt rekening gehouden met een zone van 30 meter (gemeten uit het hart van de buitenste 2 sporen);

#### *Afspraak 2: groepsrisico*

Voor plannen buiten deze zone geldt dat geen beperkingen worden opgelegd vanuit het groepsrisico;

### *Consequenties voor de planontwikkeling*

Zoals eerder vermeld ligt het plangebied buiten de genoemde PR-zone van 30 meter. Ten aanzien van het GR geldt dat het Ministerie van Verkeer en Waterstaat op basis van deze afspraken heeft aangegeven dat zij voor de ingebruikname van het Hanzelijn zodanige maatregelen treft dat de oriëntatiewaarde van het GR niet langer wordt overschreden.

In 2012 (voor aanvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Hanzelijn) wordt door de gemeente getoetst of deze maatregelen ook daadwerkelijk zijn getroffen en of er geen sprake meer is van een overschrijden van de oriëntatiewaarde van het GR.

### *Advies regionale brandweer*

Conform het gestelde in artikel 13, lid 3 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheid tot voorbereiding van

bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Het advies kan als volgt worden samengevat:

De regionale brandweer is van mening dat de beschreven maatgevende ongevalsscenario's binnen de beperkte omgeving van het aangeboden bestemmingsplan "Hanzelijn" drastisch kunnen zijn. Bij de voorbereiding op een ramp gaan de regionale brandweer, en de hulpdiensten, er echter van uit dat de maatgevende ongevalsscenario's zich op elk punt van een spoorlijn met gevaarlijke stoffentransport kan voordoen. De uitvoering van bestemmingsplan "Hanzelijn" leidt daarbij niet tot een verhoogd zorgniveau. De regionale brandweer is daarbij wel van mening dat de aanbevolen veiligheidsmaatregelen in uitvoering en beheer behoren te worden genomen. Zij zullen leiden tot het verkleinen van de kans op een ongeval c.q. helpen de gevolgen van een ongeval sneller en beter onder controle te krijgen.

#### *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)*

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen zoals omschreven in het BEVI aanwezig. Het Besluit heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

#### 3.3.5. Luchtkwaliteit

Op grond van de *Wet luchtkwaliteit (Wlk)* dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Tot die bevoegdheden behoort onder meer de bevoegdheid op grond van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

In de Wlk worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Deze zijn deels ook aan tijdstippen gebonden. Behalve grenswaarden zijn in de Wlk zogeheten plandrempels en alarmdrempels opgenomen. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. De plandrempels worden per jaar strenger, tot de grenswaarden in 2010 bereikt zijn. Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent de Wlk alarmdrempels. Een alarmdrempeel duidt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waarbij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

Van belang voor dit bestemmingsplan is of er plandrempels c.q. grenswaarden worden overschreden. In de praktijk zijn hierbij alleen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) van belang. Relevante luchtverontreiniging wordt met name veroorzaakt door het autoverkeer.

Sinds 31 oktober 2007 is de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* van belang voor nieuwe ontwikkelingen. In de regeling zijn regels opgenomen omtrent de aanwijzing van categorieën van si-

tuaties die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Op grond van artikel 4, eerste lid van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) Nibm* en de *Regeling Nibm* wordt de vaststelling van dit uitwerkingsplan beschouwd als niet in betekenende mate bijdragend aan het overschrijden van een grenswaarde voor luchtkwaliteit, waardoor er ten aanzien van dit aspect geen beletselen voor uitvoering van het bestemmingsplan zijn.

In het algemeen geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat onderzoek uit moeten wijzen of sprake is van eventuele luchtverontreiniging. Doordat het plangebied 3 toegangswegen heeft en minder dan 1000 woningen na realisatie van het plan, wordt er geen invloed van het wegverkeer verwacht op het gebied van luchtkwaliteit.

#### 3.3.6. Hinder door bedrijvigheid

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen functies c.q. bedrijvigheid.

Direct grenzend aan de westzijde bevindt zich een verzorgingshuis en niets noordelijk daarvan een kerk. Volgens de milieucategorisering van de gemeente Lelystad behoort de kerk tot de milieucategorie 2. Dat betekent dat de toekomstige milieugevoelige bebouwing (woningen) in principe op meer dan 30 meter afstand van deze functies moeten worden geplaatst. De afstand tussen het uitwerkingsgebied en de kerk bedraagt circa 60 meter.

De aanwezige functies vormen vanuit milieuhygiënisch opzicht geen beperkende factor voor de nieuwe ontwikkeling.

#### 3.3.7. Wegverkeerslawaaï

Voor de realisatie van het plan dient rekening gehouden te worden met het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh). Hierin is het streven vastgelegd dat om wegen liggende woningen geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel hebben. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Ook wegen waarop de verkeersintensiteit dermate laag is dat de 48 dB-grens op minder dan 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook ligt, zijn niet zoneplichtig.

De wegen rond het plangebied worden gekenmerkt als erftoegangswegen, waarop een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan. De wegen zijn niet zoneplichtig, geluidhinder van het wegverkeer wordt daarom niet verwacht.

### 3.3.8. Spoorweglawaaai

Op enige afstand ten oosten van het plangebied loopt de Flevolijn. In de huidige situatie is dit spoor gereserveerd voor treinen richting de wasstraat in Lelystad Noord. In de toekomst wordt dit spoor verlengd via Dronten tot Zwolle, de Hanzelijn. Als gevolg van de ligging nabij het spoor kan er in bepaalde delen van het plan sprake zijn van geluidshinder. Dit betekent dat in het plangebied rekening moet worden gehouden met bijzondere bouwkundige voorzieningen.

Voor het HanzePark heeft - op basis van de oude Wet geluidhinder (voorkeursgrenswaarde 57 dB(A)) - een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat vanwege het railverkeer (situatie Hanzelijn inclusief geluidsschermen) een hogere waarde procedure noodzakelijk is voor twee locaties. Het plangebied valt hier niet onder en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

### 3.3.9. Bodemkwaliteit

#### *Inleiding*

In september 2004, augustus 2005 en juni 2006 is naar het historisch bodemgebruik van het HanzePark een onderzoek uitgevoerd gebaseerd op de methodiek zoals beschreven in de leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek (NVN 5725:1999). De relevante gegevens worden hieronder vermeld.

Voor dit onderzoek zijn luchtfoto's bestudeerd en is het archief van de sector bouwen, vastgoed en milieu geraadpleegd. Tevens is een gesprek gevoerd met een medewerker van de afdeling milieu van de gemeente Lelystad.

#### *Onderzoeksresultaten*

Na de drooglegging is het terrein gebruikt als landbouwgrond. In de jaren 70 is er een woonwijk ontwikkeld die enkele jaren geleden grotendeels gesloopt is. Op dit moment ligt een groot deel van het terrein braak. In het bebouwde deel bevinden zich een verzorgingshuis, een school, een gymlokaal, een kerk en enkele kantoorgebouwen. Het plangebied wordt omsloten door een spoorweg met een station, een wijkontsluitingsweg, een woonwijk en een plaatselijke hoofdweg.

Het terrein is opgehoogd met  $\pm 1$  meter zand. Het in de omgeving vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Het regenwater wordt via een afzonderlijke hemelwaterafvoer op nabijgelegen oppervlaktewater geloosd.

Binnen het HanzePark hebben, buiten de verwerking van asbesthoudende bouwmaterialen, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden zoals op- en overslag van bodembedreigende stoffen of lozingen van afvalwater en hebben geen bodembedreigende installaties zoals tanks, werkplaatsen, wasplaatsen of afleverpunten gestaan.

Binnen het HanzePark hebben zich, voor zover bekend, geen calamiteiten van milieuhygiënische aard voorgedaan.



Vanwege de in de gesloopte woningen op grote schaal toegepaste asbesthoudende bouwmaterialen is het grootste deel van de locatie onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Dit deel van de locatie beslaat een oppervlak van ca. 25 ha. Naar aanleiding van de resultaten heeft een grootschalige sanering plaatsgevonden.

In het door de provincie goedgekeurde evaluatierapport is vastgesteld dat de asbestverontreiniging is verwijderd tot een concentratie onder de landelijke norm van 100 mg/kg.ds gewogen (gewogen betekent de concentratie serpentijnasbest vermeerderd met 10 maal de concentratie amfiboolasbest).

Er wordt niet verwacht dat er in het gebied nog op grote schaal asbest in de grond aanwezig is. Voor het onverhoopte geval dat er toch nog asbest wordt aangetroffen is een nazorgplan vastgesteld en door de provincie geaccordeerd.

In bijna het hele HanzePark is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op de meeste plaatsen zijn alleen licht verhoogde waarden aangetroffen. Op één plaats is een sterk verhoogd gehalte arseen in het grondwater aangetroffen (overschrijding interventiewaarde).

Verhoogde waarden voor arseen in het grondwater worden in Lelystad en de omliggende gemeenten regelmatig aangetroffen. Door de provincie Flevoland is hier onderzoek naar gedaan. Uit de rapportage (Arseen binnen Flevoland, De herkomst en een risicobeoordeling m.b.t. arseen in het ondiepe grondwater, A.G. Houweling, kenmerk 426275, d.d. 27-6-2006) blijkt dat een verhoogde waarde van arseen in het grondwater, bij het ontbreken van een verontreinigingsbron, toegeschreven kan worden aan een natuurlijk achtergrondgehalte.

Hoewel de algemene interventiewaarde voor arseen in het grondwater 60 µg/l bedraagt, is de (nieuwe) humaan-toxicologische interventiewaarde, oftewel de waarde waarboven intensief contact met het grondwater problemen voor mensen op kan leveren, 320 µg/l. De hoogste aangetroffen waarde is 300 µg/l. Het grondwater bevindt zich bijna een meter onder maaiveld en er is in de toekomstige wijk geen ruimte voor grootschalige moestuinen. Het is niet te verwachten dat de aangetroffen waarden risico's voor de volksgezondheid zullen opleveren.

### *Conclusie*

Op basis van de gegevens uit het historisch onderzoek valt te verwachten dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemmingen en dus ook de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

### 3.3.10. Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied worden de aanwezige huisaansluitingen in overleg met de nutsbedrijven verwijderd. Gedurende alle fasen van het project blijven de voorzieningen ten behoeve van de Ankerplaats, de kerk, de school en de bebouwing van de RGD-kavel gewaarborgd. De Ankerplaats, de kerk en de school blijven aangesloten op de trafo, die is gelegen langs de weg tus-

sen het station en de Ankerplaats. Vanaf dit station lopen lagedruk leidingen naar het verzorgingshuis en naar Schouw West. Het gaat hier om de relatief kleine leidingen, waarvoor geen juridische verankering in de voorschriften en op de plankaart nodig is.

Wel loopt op dit moment een belangrijke gastransportleiding vanaf de Visarenddreef langs de buitenkant van HanzePark naar een gasreducerstation. Deze leiding is voorzien van een beschermende regeling.

Er zullen voor de nieuwe inrichting van het gebied nieuwe kabeltracés worden vastgesteld en gereserveerd.

### 3.3.11. Energie en duurzaamheid

Vanwege de omvang van het HanzePark, het beoogde woningaantal en kantooroppervlak, wordt door de gemeente een energie- en duurzaamheidsvisie opgesteld. In deze visie wordt bepaald welke energiesystemen het meeste rendement opleveren. Voor deze visie gelden onder meer de volgende uitgangspunten. Er wordt gewerkt met een Energie Prestatie op Locatie (EPL). De hoogte daarvan wordt bij de planuitwerking van het gebied bepaald, maar bedraagt ten minste 6,5.

Daarnaast dient in principe 75% van de woningen gebruik te maken van passieve zonne-energie en 60% van de woningen wordt voorzien van een zonneboiler (afhankelijk van de te kiezen energie-infrastructuur en stapeling van woningen).

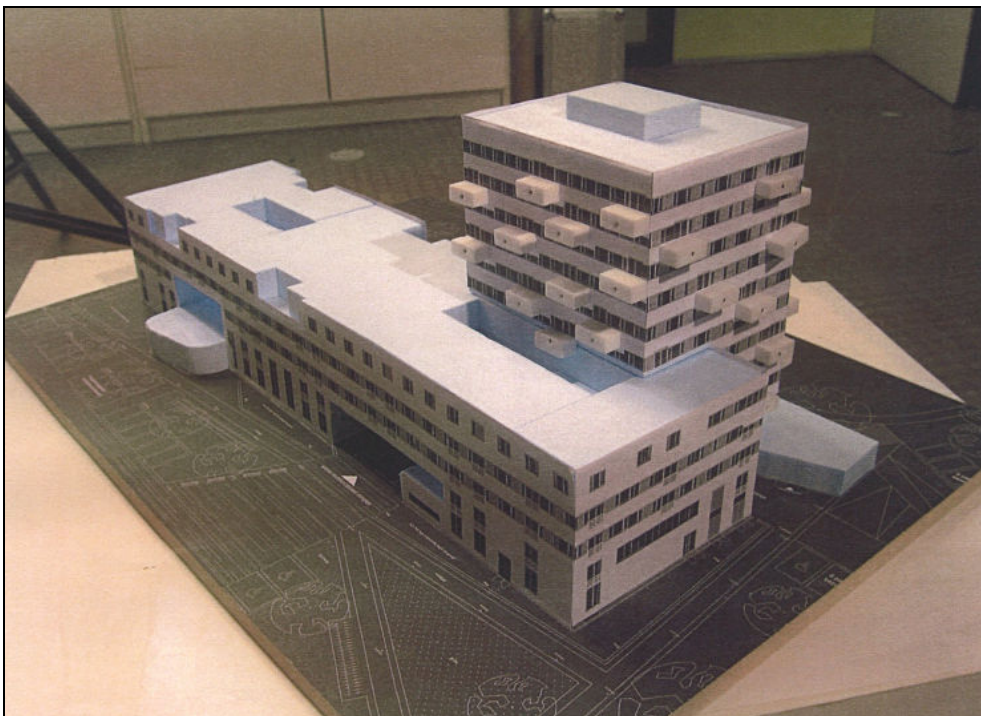
Voor de duurzaamheidsaspecten geldt de intentieverklaring Duurzaam Bouwen Flevoland, het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw. Voor de kantoren wordt verwezen naar het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw.

## 4. UITGANGSPUNTEN UITWERKINGSPLAN

Volgens de uitwerkingsplicht zijn in het plangebied gebouwen mogelijk ten behoeve van woningen, in combinatie met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, (ondergrondse en half verdiepte) parkeervoorzieningen en horecabedrijven categorie II.

Daarbij worden onder andere tuinen, straten en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Om invulling te geven aan de uitwerkingsplicht, is Hevo bv gevraagd een ontwerp op te stellen voor het multifunctionele zorgcomplex (zie figuur 5).



Figuur 4. Maquette ontwerp MFZ

### 4. 1. Ruimtelijke aspecten

- Het zuidelijk deel van HanzePark heeft een stedelijke opzet;
  - dit werkt functioneel door in een diversiteit aan functies;
  - dit werkt ruimtelijk door in het toestaan van grotere bouwmassa's
- Vanwege een stedelijke invulling is gekozen voor een woontoren, bovendien kunnen daarmee meerdere functie in het gebouw een plaats krijgen.

#### **4. 2. Functionele aspecten**

In het plangebied komt, met de nieuwe invulling, een grote diversiteit aan openbare, semi-openbare en private functies. Zo is er sprake van kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, gezondheidszorgvoorzieningen, detailhandelsvoorzieningen en wonen.

## 5. PLANTOELICHTING

### 5. 1. Juridisch systeem

Voor het juridisch systeem van het uitwerkingsplan wordt de systematiek aangehouden zoals die ook in het bestemmingsplan *HanzePark* is gehanteerd. Voor een nadere uitleg van de systematiek wordt daarom verwezen naar dat bestemmingsplan.

### 5. 2. Bestemming(en)

#### Wooncentrum

De bestemming "Wooncentrum" ligt op het gehele plangebied. Door middel van deze bestemming wordt de bouw van een gebouw mogelijk gemaakt, waarin ruimte is voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen categorie 1, (ondergrondse of semi-ondergrondse) parkeervoorzieningen en bergingen.

Speciaal bij deze bestemming is dat de locatie van de maatschappelijke, horecavoorzieningen en de woningen in het gebouw nauwkeurig zijn bepaald. In de bestemming *Wooncentrum (uit te werken)* van het plan *HanzePark* is namelijk bepaald dat voor de voorzieningen ruimte wordt geboden in de eerste twee bouwlagen. De functie wonen is toegestaan vanaf de derde bouwlaag en hoger.

Verder zijn de verschillende bouwhoogten van de beoogde bebouwing geregeld, conform de bestemming *Wooncentrum (uit te werken)* van het plan *HanzePark*. Voor de entree en bergingen is dit 4 meter, voor de woontoren 36 meter en voor de rest van de bebouwing 17 meter. Ook is geregeld dat onder het gebouw, tot een verticale diepte van 5 meter onder peil, gebouwd mag worden. Dit in verband met de voorgestelde parkeergarage.

Eventuele uitstekende elementen (balkons) aan de bebouwing zijn grotendeels opgenomen in het bouwvlak. Anderhalve meter van deze elementen mag buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Private investering

