

Stedenbouwkundige aspecten

Flevokust ligt op een stedenbouwkundig markante plek nabij het snijpunt van IJsselmeerdijk en rijksweg A6. Om te zorgen dat het gebied zich straks nationaal, regionaal en op stadsniveau kan profileren wordt een stedenbouwkundige visie opgesteld. Het duurzame en innovatieve karakter van het bedrijventerrein komt tot uiting in de basisverkaveling, de uitstraling gezien vanuit het IJsselmeer, de rijksweg A6, het polderlandschap, de spoorlijn/Houtribweg en de bestaande stad. De basisverkaveling is oost-west gericht en wordt daarmee zoveel mogelijk gebaseerd op de voormalige visvijverstructuur.

Dit bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de stedenbouwkundige visie handen en voeten te geven. Het beoogd welstandskader zal vervolgens worden omschreven in een beeldregieplan. Een aantal stedenbouwkundige basiseisen zoals bouwhoogte en minimale bebouwingsrooilijnen van verschillende bouwwerken zijn reeds in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het beeld speelt het silhouet van havengebonden en havengerelateerde gebouwen binnendijks en kranen buitendijks een belangrijke rol.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bouwwerk	Max. Bouwhoogte	Bebouwings- percentage	Min. Rooilijn /afstand tot perceelgrenzen	Mogelijk maken met binnenplanse afwijking Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, , de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	Toelichting (tevens tekst t.b.v. toelichting Bestemmingsplan)
Bouwvlak bestemming Bedrijven	Zie bij bouwwerken	75% Opnemen in plankaart	zie bij bouwwerken	Hoger bebouwingspercentage met 10% regeling	Het maximum bebouwingspercentage is gesteld op 75%. Een hoger bebouwingspercentage is om stedenbouwkundige redenen ongewenst, om te voorkomen dat er onvoldoende onbebouwde ruimte overblijft ten behoeve van een adequate logistieke afwikkeling van vrachtverkeer, voldoende parkeerruimte, opslag e.d.
Bouwwerken					de bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd indien voldaan wordt aan de parkeernormen van Parkeerbeleidsplan Lelystad
Gebouwen	Buitendijks: 10 meter Binnendijks: 40 meter Opnemen in plankaart		Buitendijks: geen Binnendijks: Rooilijn Grenzend aan openbare weg Min. 15 meter Afstand tot overige perceelgrenzen Min 3,0 meter	Buitendijks: 15 meter Binnendijks: Max. bouwhoogte 40 meter Minimale rooilijn aan openbare weg naar min. 6,0 meter Min rooilijn overige perceelgrenzen naar 0,0 meter	De bouwhoogte van gebouwen is buitendijks gesteld op 30 meter. En binnendijks op 40 meter. Daarmee blijft de bebouwing onder de bouwhoogte van de kranen en blijft de hoogte gemeten vanuit het aangrenzende polderlandschap acceptabel. Buitendijks kan incidentele hogere gebouwen tot Maximaal 35 meter worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Verder geldt binnendijks het volgende: Om voldoende ruimte te creëren voor een representatief voorterrein is een minimale rooilijn vastgesteld van 15 meter langs alle wegprofielen. Binnen deze maat is voldoende ruimte voor het creëren van een groen voorterrein al dan niet in combinatie met parkeren. Langs overige perceelgrenzen wordt tussen gebouw en perceelgrens een minimale afstand van 3,0 meter gehanteerd. Deze maat is erop gericht om voldoende distantie tot stand te brengen naar naastgelegen percelen en de bereikbaarheid voor nood en hulpdiensten. In specifieke gevallen kan de rooilijn, grenzend aan de openbare weg, met een binnenplanse afwijking worden teruggebracht naar 6,0 meter en de overige afstanden tot perceelgrenzen naar 0,0
Kranen (buitendijks)	45 meter		Kranen toestaan tot aan de waterlijn	Max. bouwhoogte 55 meter	De kranen vormen beeldbepalende elementen in Flevokust. De bouwhoogte is gesteld op 45 meter. Met een binnenplanse afwijking kunnen kranen tot 55 meter mogelijk worden gemaakt. Bij percelen die grenzen aan het water mogen de kranen tot aan het water worden geplaatst.
Silo's Bouwwerk geen gebouw zijnde of	35 meter		Alleen binnendijks: Grenzend aan openbare weg Min. 15 meter	Hogere bouwhoogte met 10% regeling	De bouwhoogte van silo's is gesteld op 35 meter. Hiermee blijft de bebouwing onder de bouwhoogte van de kranen. Incidentele hogere silo's kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse

gebouw?			Overige perceelgrenzen Min 3,0 meter	Minimale rooilijn aan openbare weg naar min. 6.0 meter Min rooilijn overige perceelgrenzen naar 0,0 meter	afwijkingsmogelijkheid (10% regeling).
Schoorstenen	45 meter	-	Grenzend aan openbare weg Min. 15 meter Overige perceelgrenzen Min 3,0 meter	Hogere bouwhoogte met 10% regeling	De bouwhoogte van schoorstenen is gesteld op 45 meter. Hiermee blijft de bebouwing onder de bouwhoogte van de windturbines. Incidentele hogere schoorstenen kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (10%regeling).
Reclamemasten	20 meter	-	-	10% regeling	
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	25 meter			Max. bouwhoogte naar 30 meter	Overige bouwwerken dienen in principe niet hoger te zijn dan de gebouwen. Hogere objecten, zoals lichtmasten, telecommasten e.d. kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
Opstapelen containers	Max 5 lagen (=15 meter)			Geen afwijkingsmogelijkheid	In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het stapelen van containers tot een hoogte van 15 meter. Dit komt overeen met het stapelen van containers in 5 lagen. Door deze maximale maat te hanteren zal de hoogte niet gaan concurreren met de (hoofd)gebouwen.