

Datum: 31-03-2015

Ruimtelijke onderbouwing

Penningkruidstraat

Gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
AANLEIDING	3
LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
ONDERZOEK	5
GELUIDSBELASTING	5
GEURHINDER.....	5
STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK	5
BODEMKWALITEIT	6
ARCHEOLOGIE	6
FLORA EN FAUNA	6
NATUUR EN LANDSCHAP.....	6
WATERTOETS	6
EXTERNE VEILIGHEID	6
LUCHTKWALITEIT.....	6
KABELS & LEIDINGEN	6
ECONOMISCHE HAALBAARHEID	6
MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	6
CULTUURHISTORIE.....	7

INLEIDING

Aanleiding

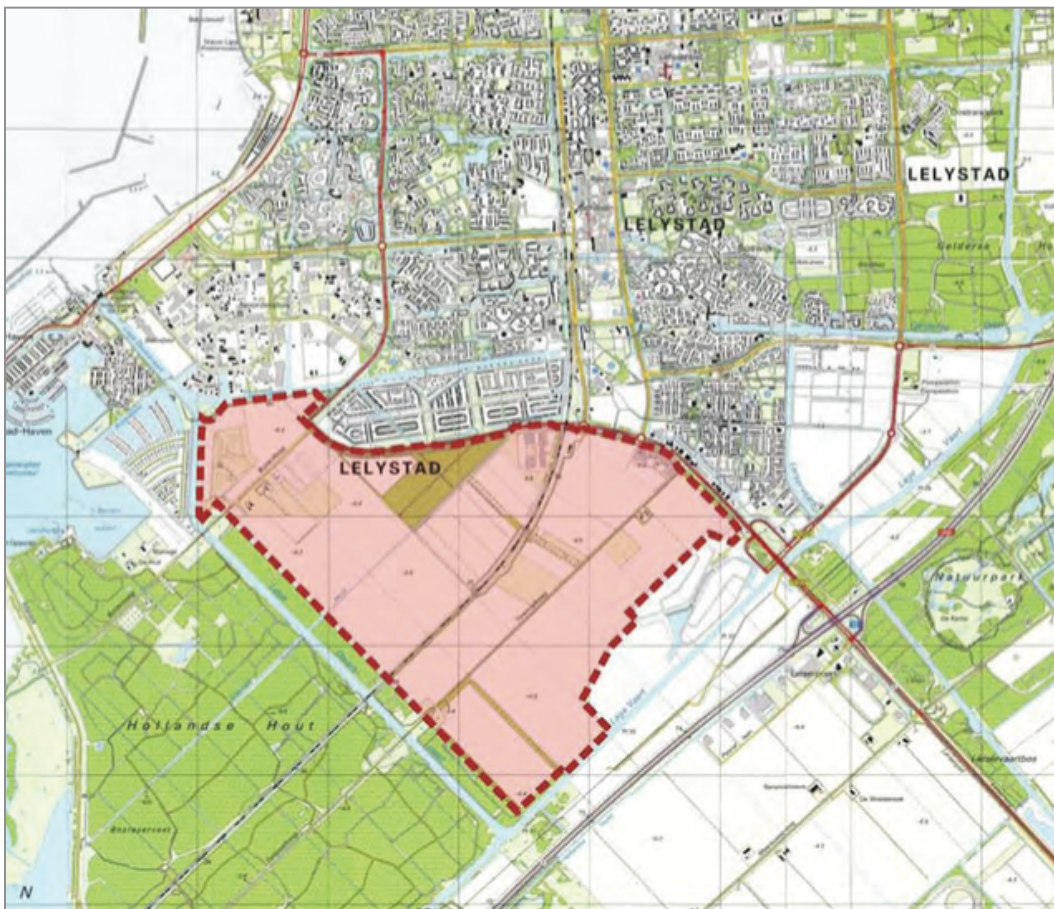
Het bestemmingsplan Warande fase 1 vormt het planologisch-juridisch kader voor de beoogde ontwikkelingen in Warande. In dit bestemmingsplan is voor woningen op het betreffende perceel een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan, tevens is op de plankaart de bebouwingsgrens aangegeven op 6 meter achter de perceelsgrens. Ten behoeve van de realisering van 8 woningen op het perceel is het wenselijk om een grotere bouwhoogte toe te passen en af te wijken van de bebouwingsgrens.

De gemeente is om redenen die in deze ruimtelijke onderbouwing worden benoemd, bereid af te wijken van het bestemmingsplan.

Hiervoor wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt het verhogen van de bouwhoogte van de woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning.

Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Warande is gelegen aan de zuidkant van Lelystad. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Larserdreef, de Landstrokenwijk en de Waterwijk. Aan de noordwestzijde ligt het industrieterrein Noordersluis. Aan de zuidwestzijde ligt het bosgebied de "Hollandse Hout" en de Lage Dwarsvaart. Aan de zuidoostkant ligt de rijksweg A6 en het bedrijventerrein Flevopoort.



Plankaart van Warande fase 1:



Het bouwplan betreft het oprichten 8 woningen aan de Penningkruidstraat in Warande fase 1.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Warande fase 1 Lelystad

planstatus: onherroepelijk 2010-02-25

identificatie: NL.IMRO.09950000BPPP19

Aan het perceel is de bestemming 'Wonen' toegekend.

Voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte van 7m bedraagt.

ONDERZOEK

Geluidsbelasting

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geluidsbelasting dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Geurhinder

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geur dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing (biomassacentrale); kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Stedenbouwkundig onderzoek

Hieronder zijn de voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante stedenbouwkundige aspecten vanuit het bestemmingsplan voor de bestemming wonen weergegeven:

“Er is onderscheid gemaakt naar verschillende woningtypen (1 t/m 6). De woningtypen onderscheiden zich door de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor hoofdgebouwen. Het betreft: de ligging van het hoofdgebouw, het maximale bebouwingspercentage, de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen, de plaatsing van de stallingsgarage en aan-, uit- en bijgebouwen in relatie tot respectievelijk de voorste perceelgrens en de voorgevel van het hoofdgebouw. Tevens zijn per woningtype verschillende parkeernormen van kracht ten behoeve van het parkeren op eigen terrein.”

“Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar het hoofdgebouw (de woning zelf) dient te worden gepositioneerd door bebouwingsgrenzen op de plankaart op te nemen. De voorgevel mag alleen worden gebouwd in of achter deze bebouwingsgrens. De bebouwingsgrens geeft de hoofdoriëntatie van de hoofdgebouwen aan. De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, bebouwingspercentage en bouwhoogte van hoofdgebouwen.”

De plankaart schrijft voor het betreffende perceel woningtype 3 voor en staat een gebouwd volume toe van maximaal 7 meter hoogte.

De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelgrens (plankaart) valt samen met de minimale afstand van de stallingsgarage tot de voorste perceelgrens en is bepaald op 6 meter. Maximaal bebouwingspercentage hoofdgebouw van 60%.

Het bestemmingsplan staat een groot gesloten volume toe van 7 meter hoogte op 6 meter uit de voorste perceelgrens. Een aantal wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan is doorgevoerd om zodoende een goed plan mogelijk te maken en de ruimtelijke beleving de straat en de tegenovergelegen woningen te verbeteren.

- Door de woningen een langskap te geven ontstaat een gootlijn aan de straat van ca. 6 meter in plaats van 7 meter.
- Door de woningen een hogere nok te geven van bijna 11 meter is het mogelijk een zolder te realiseren. De extra meters die dit oplevert op de derde woonlaag maken het mogelijk de woningen verder uit elkaar te plaatsen.
- De woningen hebben een wisselende afstand tot de voorste perceelgrens, variërend van 5 tot 6,2 meter. Door de wisseling in de voorgevellijn ontstaat een opener bebouwingsbeeld. Door deze afstand tot de voorste perceelgrens kunnen de stallingsgarages ver teruggelegd worden ten opzicht van de voorgevellijn zodat een opener bebouwingsbeeld ontstaat.

Bodemkwaliteit

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing. Uit historisch bodemonderzoek blijkt dat het terrein voornamelijk is gebruikt voor agrarische doeleinden. Op een aantal locaties zijn licht verhoogde waarden van diverse stoffen aangetroffen. De gevonden gehalten leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid.

Archeologie

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect archeologie dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Flora en fauna

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect flora en fauna dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Natuur en landschap

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect natuur en landschap dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Watertoets

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect watertoets dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Externe veiligheid

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect externe veiligheid dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing (railverkeer en scheepvaart); kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Luchtkwaliteit

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Kabels & leidingen

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft de kabels en leidingen dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Economische haalbaarheid

Het betreft hier een privaatrechtelijk initiatief.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect maatschappelijke haalbaarheid dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

Cultuurhistorie

Het afwijken van de bouwhoogte leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect cultuurhistorie dan in de bij het bestemmingsplan Warande fase 1 behorende onderbouwing; kortheidshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.