

Ruimtelijke Onderbouwing

Wisentweg 64 Lelystad

&

Wisentweg 57 Lelystad

Ten behoeve van

Realisatie v.e multi-functionele locatie

(Showruimte, showtuin, winkel, vakeeducatie- en trainingsaccommodaties)

Hoveniersbedrijf Luke Bouwman B.V

Juni 2013.

Advies + medewerking : R. Dekker Adviseur Ruimtelijk Ordening

Grontmij Nederland B.V

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.
 - 1.1 Mbt situatie van de locatie.
 - Toelichting op gebruik / inzet van de locatie
 - 1.2 Mbt situatie van bedrijf Luke Bouwman
2. Huidige situatie en beschrijving initiatief
 - 2.1 schets van de huidige situatie
 - 2.2 schets van het voorgenomen initiatief
 - 2.3 Stedenbouwkundige aspecten
3. Beleidskader
 - 3.1 Provinciaal beleid
 - 3.2 Gemeentelijk beleid
4. Milieu- en Omgevingsaspecten
 - 4.1 Algemeen
 - 4.2 Water
 - 4.3 Bodem
 - 4.4 Archeologie
 - 4.5 Flora en fauna
 - 4.5.1 *Gebiedsbescherming*
 - 4.5.2 *Soortenbescherming*
 - 4.6 Verkeer en parkeren
 - 4.7 Geluid
 - 4.8 Luchtkwaliteit
 - 4.9 Externe veiligheid
 - 4.10 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.11 Kabels en leidingen
5. Afweging en conclusies
6. Juridische vormgeving
7. Uitvoerbaarheid
 - 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid.

1. INLEIDING

1.1 M.b.t situatie van de locatie.

Schets van de ontwikkeling.

Hoveniersbedrijf Luke Bouwman investeert met de hierna beschreven ontwikkeling in de **continuïteit van de onderneming**. Naast de voortzetting van de bestaande werkzaamheden (10 jaar ervaring) vanuit het **hoveniersbedrijf** wordt met deze ontwikkeling gewerkt aan systematische **verbreding van het dienstenpakket**. De toekomstvisie van het bedrijf richt zich op een totaalpakket van **groendiensten**. O.a krijgt de bestaande samenwerking met Wageningen University & Research Centre (W-UR) hiermee een verdieping en verbreding. Een meerjarig contract voor het groenonderhoud op de gehele W-UR locatie te Lelystad, heeft zich verbreed tot deelname in de up-cycle project van o.a snoeihout en andere biomassa. Ook het nieuwe gebruik van 2 bestaande , relatief jonge gebouwen, van W-UR aan de Wisentweg is voor alle partijen een aantrekkelijke ontwikkeling. Passend in streven naar **duurzaamheid**.

Voor de beoordeling van deze Ruimtelijke Onderbouwing is het van belang om kennis te nemen van de volgende opdeling, wat betreft de locaties, naar activiteiten, ruimtelijke indeling, en het gebruik van bestaande faciliteiten op deze locaties.

Locatie Wisentweg 57.

Dit betreft een voormalige stalling en opslagruimte t.b.v veehouderijonderzoek binnen ASG. Deze ruimte is voor dit gebruik niet meer nodig. Er is een nieuwe bestemming gevonden zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen.

- **Hoveniersbedrijf** activiteiten. (opslag van machines en materialen)

Locatie Wisentweg 64.



Belangrijke toelichting: Dit betreft het voormalige Training- en Ontvangstgebouw van Wageningen University & Research Centre (W-UR) Waarbij in deze situatie als adres Wisentweg 55 werd gebruikt. In afstemming met gemeente Lelystad en de eigenaar namens W-UR (dat is de Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek - DLO) heeft dit gebouw recent een eigen huisnummer gekregen (nr.64) Dit bestaande gebouw en het bijbehorende erf worden als volgt ingezet ;

- **Benutting van het bestaande Training- en ontvangstgebouw**
 - Kantoren, Showroom / Toonzaal / Instructieruimtes / Bezoekersruimte
- **Bouw van een kas**
 - Kweekkas, Praktijkles-showruimte, Instructie, Vorstvrije winteropslag
- **Modeltuinen / Showterrein.**
 - Rondom het Ontvangstgebouw worden een 10 tal show- en modeltuinen aangelegd. (ca. 9.000 m2 totaal)

Bereikbaarheid voor publiek via de Wisentweg en parkeerruimte ter plaatse.

De functie die de gebouwen Wisentweg 57 en 64 onder W-UR gebruik vervulden, zorgden vele jaren voor forse aantallen bezoekers (ca. 10.000 per jaar) . Daarvoor is destijds de Wisentweg ter plaatse ruim verbreed. Ook is er ruim parkeergelegenheid gemaakt op eigen terrein (ook voor bussen). Deze faciliteiten zijn beide onverkort beschikbaar ten dienste van deze nieuwe bestemming door bedrijf Luke Bouwman.

- **Toegang**
 - Vanaf de Swiferringweg is de Wisentweg destijds t.b.v excursies en trainingen i.v.m W-UR onderzoek verbreed tot een dubbele rijbaan. Opm: Bij de toekomstige bestemming wordt beduidend **minder verkeer** verwacht.
- **Parkeren**
 - Destijds is t.b.v van het gebruik van het Training- en Ontvangstgebouw door W-UR op locatie Wisentweg 64 ruim parkeerruimte aangelegd. Voor bussen is er tevens parkeerruimte aan de overkant op locatie Wisentweg 57. Deze ruimtes zijn voor dit a.s gebruik onverkort beschikbaar. (Het voorgestelde gebruik zal overigens naar verwachting aanmerkelijk minder parkeerruimte vergen)

PS : Op de bijgevoegde kaart van de locatie zijn de hiervoor genoemde zaken in hun onderlinge verhoudingen en maat aangegeven.

Planologisch kader.

De locatie Wisentweg 64 valt onder de regeling uit het Bestemmingsplan "Buitengebied Lelystad 2010" . De locatie maakt daarin onderdeel uit van het Institutenlandschap.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing betreft de locatie **Wisentweg 64**. Het pand en directe omgeving maken deel uit van de proefaccommodaties van Wageningen Universiteit & Research (WUR). Het totale complex van WUR beslaat een oppervlakte van ca. 1.200 ha in het buitengebied van Lelystad, oostelijk van de A6. Het landbouwkundig onderzoek heeft zich sinds 1970 op deze locatie ontwikkeld tot een van de grootste werkgevers van de gemeente Lelystad en de provincie Flevoland. Door de jaren heen is het landbouwkundig onderzoek hier ter plaatse goed voor ruim 1.000 fte directe

werkgelegenheid. Ook de indirecte werkgelegenheid is fors. Daarmee is het landbouwkundig onderzoek als bedrijfstak, en WUR als organisatie, van grote betekenis voor de maatschappelijke opbouw van Lelystad. Ook de **leefbaarheid** van de plattelands buitenomgeving van Lelystad **oostelijk van de A6** wordt sterk bepaald door de rol die het landbouwkundig onderzoek nationaal en internationaal vervult. De opzet en de resultaten van het onderzoek trekken jaarlijks enkele duizenden bezoekers naar deze regio. WUR is er de jaren door in geslaagd deze belangstelling en uitstraling vast te houden. O.a door van tijd tot tijd bakens in het onderzoek te verzetten, en accenten in het onderzoek te actualiseren, en daarbij in te spelen op grootschalige maatschappelijke ontwikkelingen (De **Testsite** voor nieuwe duurzame energie initiatieven is een recent voorbeeld) Dit vereist o.a een flexibele systematiek wat betreft opzet en inzet van gebouwen en omgeving. Zo heeft dit gebouw Wisentweg 64 vanaf 1996 dienst gedaan als Bezoekers- en trainingscentrum voor praktijkonderzoek op het gebied van de veehouderij. Met het **wijzigen** van onderzoeks-accenten wijzigt ook het **gebruik van bepaalde** gebouwen- en accommodaties. Leegstand is daarbij voor WUR geen structurele optie. In dit soort situaties wordt actief gezocht naar nieuwe mogelijkheden voor gebruik. In deze situatie is met Hoveniersbedrijf Luke Bouwman over een toekomstscenario met gebruik van dit pand overeenstemming bereikt. Met name de **ontwikkelingsvisie** naar een breder pakket van **groendiensten** biedt mogelijkheden voor **inhoudelijke samenwerking op het gebied van duurzaamheid en maatschappelijk ondernemen**

1.2 M.b.t situatie van Hoveniersbedrijf Luke Bouwman.

Hoveniersbedrijf Luke Bouwman is een in Emmeloord gevestigd bedrijf. Het betreft hier een financieel gezonde onderneming. Het bedrijf heeft een duidelijke visie wat betreft doorontwikkeling. De huidige locatie in Emmeloord biedt onvoldoende mogelijkheden om de gewenste expansie te kunnen realiseren. Bedrijf Bouwman heeft sinds een tiental jaren bedrijfsmatig contact met onderdelen van de WUR organisatie op locatie Lelystad. In toenemende mate worden ondersteunende diensten uitgevoerd voor ASG, PPO en de Testsite van WUR-Ecofys en energiebedrijf ENECO. Recent is voor een periode van 6 jaar het groenonderhoud van de Stichting DLO (Vastgoedbeheer van WUR) contractueel aangenomen.

Deze ontwikkeling zorgt in toenemende mate voor een stevige basis onder de werkzaamheden van Hoveniersbedrijf Luke Bouwman in Lelystad. Mede hierdoor bereikt het bedrijf het moment waarop een schaalsprong moet worden gemaakt. Daarmee ook het juiste moment om concreet te werken aan invulling van de bedrijfsfilosofie voor de nabije toekomst. Deze visie gaat uit van een **verbrede eigentijdse** invulling van wat als hoveniersbedrijf is begonnen. Naar de toekomst zal een totaalpakket aan **groendiensten** de **continuïteit van het bedrijf** verstevigen

Luke Bouwman wil zich met het totale spectrum van advies, ontwerp, realisatie, aankleding, onderhoud en begeleiding concentreren op het **exclusieve segment** van zowel de hogere **particuliere** markt als de **zakelijke** markt. Om deze marktpositie te kunnen bereiken is het een vereiste om de activiteiten op een nieuwe, en eigentijdse manier te presenteren. Persoonlijk contact en maatgericht advies zijn de kernbegrippen op basis waarvan bedrijf Luke Bouwman deze doelen wil gaan bereiken. De locatie Wisentweg 64 biedt daartoe de mogelijkheden.

2. Huidige situatie en beschrijving initiatief.

2.1 Schets van de huidige situatie

Plattegrond



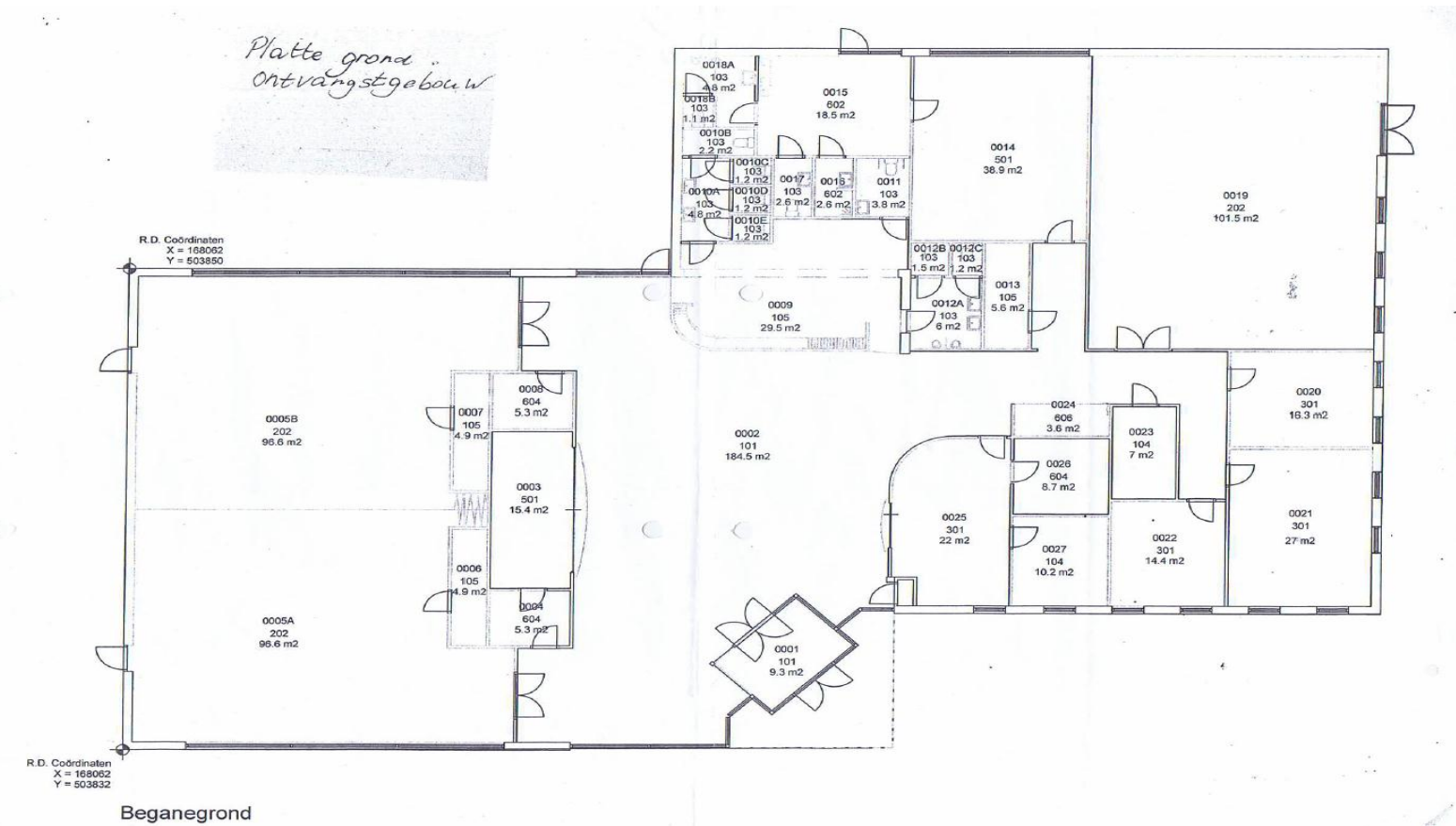
Inherent aan het uitvoeren van onderzoek door Wageningen Universiteit & Research is het van tijd tot tijd verzetten van bakens. Dit vertaalt zich concreet in aanpassing en gebruik van gebouwen en directe omgeving. Actueel is dat aan de orde bij een aantal accommodaties van WUR aan de Wisentweg. Vanwege de onderzoeksontwikkelingen in de nabije omgeving (Testlocatie windturbines) en de aanwezigheid van het vleesvee & schapen bedrijf alsmede het paardenbedrijf is voor de Stichting DLO (vastgoed beheer WUR) verkoop van panden in deze omgeving voor de korte termijn niet aan de orde. Bovendien zijn leegstand, dan wel sloop, vanwege bedrijfseconomische motieven geen optie. Met name de relatief jonge leeftijd van gebouwen leidt tot deze opstelling. Daarbij zijn de aspecten 'oog voor duurzaamheid' en 'maatschappelijk verantwoord ondernemen' ook nadrukkelijk van belang bij W-UR.

Mede om deze redenen staat de Stichting DLO open voor het meewerken aan een '**groen initiatief**' op deze locatie in het buitengebied van Lelystad. Als daarbij de functionaliteit van het pand Wisentweg 64 opnieuw volledig wordt benut is dat een extra stimulans in deze opstelling. Dat deze ontwikkeling zorgt voor nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid (**ca. 12 – 14 medewerkers**) wordt door WUR / Stichting DLO als heel positief ervaren. Deze bijdrage aan de **leefbaarheid van de plattelandsomgeving** past in de maatschappijvisie van WUR / Stichting DLO. En kan daarmee op ondersteuning rekenen. Het zijn ook dit soort ontwikkelingen die de waarde van W-UR voor de omgeving accent geven. Dit type ontwikkelingen is ook expliciet genoemd in de **Samenwerkingsovereenkomsten** tussen **W-UR** en respectievelijk de **gemeente Lelystad** en de **Provincie Flevoland**.

Foto bestaand pand

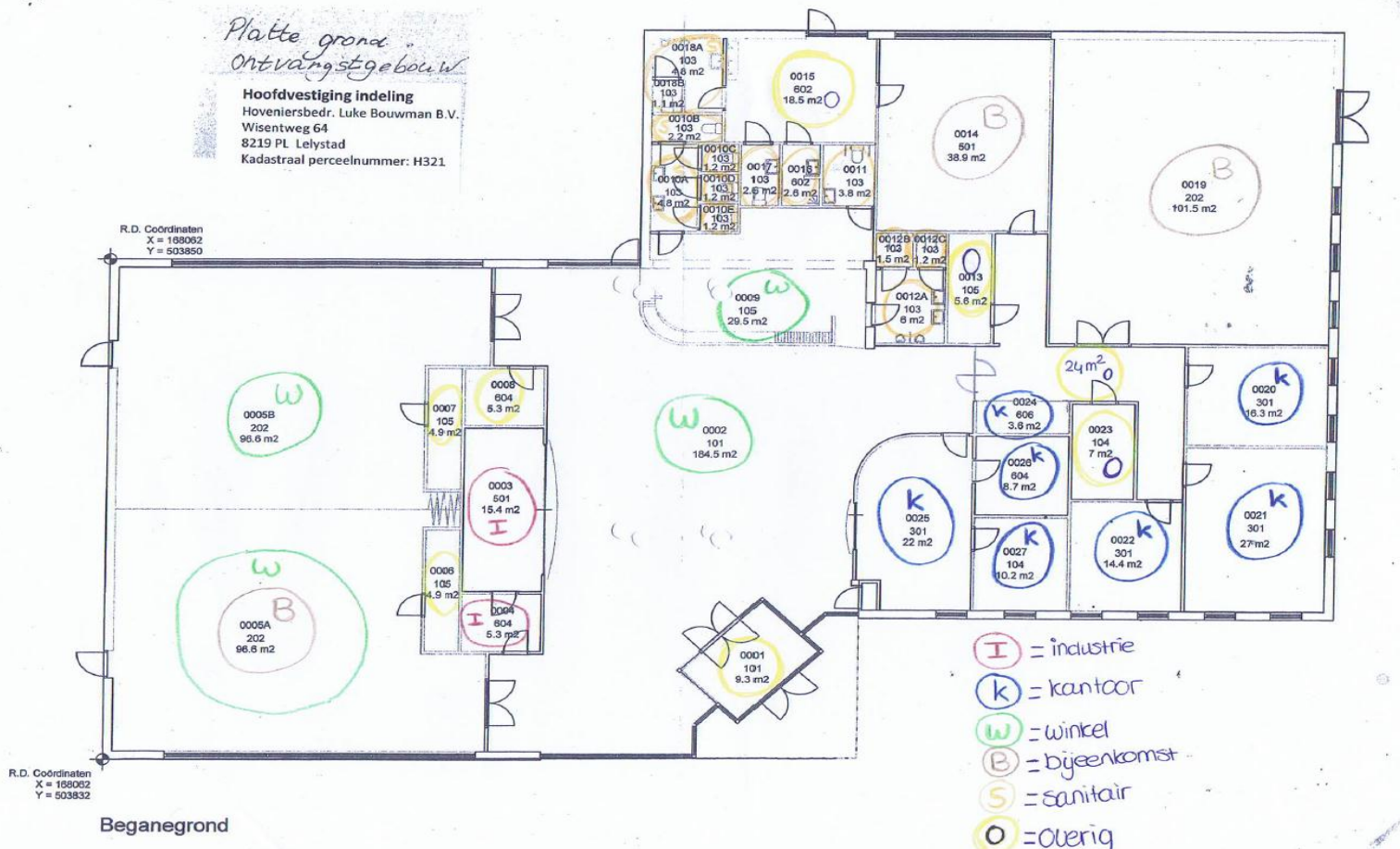


Plattegrond pand



2.2 Schets van het voorgenomen initiatief

Plattegrond pand met functies



Zoals hiervoor gemeld werkt Hoveniersbedrijf Luke Bouwman aan **continuïteit voor de onderneming**. Om in de huidige marktsituatie een sterke toekomstpositie in te kunnen nemen zullen de hoveniersactiviteiten op een nieuwe, meer eigentijdse, manier aan de persoonlijke wensen van de klant dienen te worden gepresenteerd. Een koopconcept waarbij 'beleven, zien en ervaren' in combinatie met ter zake kundig advies, belangrijk zijn. In een rustige landelijke omgeving met alle mogelijkheden voor een kopje koffie en een broodje. Bij de klant moet een beginnend beeld over tuinontwerp en inrichting tijd en gelegenheid hebben om te **groeien**. 'Rust, tijd en ongedwongenheid' zijn belangrijke zaken. Een concept als dit **vraagt om een landelijke omgeving**, en niet om een bedrijventerrein setting.

Van belang hierbij is namelijk dat de klant bij zijn/haar keuze voor de groeninrichting in en om het huis, zich een beeld kan vormen vanuit een bestaande situatie. De klant moet zijn / haar idee concreet voor zich gaan zien. **'Beginnende eigen ideeën moeten op deze locatie vorm, afmeting, geur en kleur gaan krijgen'**. De opzet en inrichting op Wisentweg 64 zal nadrukkelijk hierop toegespitst zijn. Waardevol hierbij is dat de opzet en herinrichting van de locatie in feite **naadloos overgaat in, en aansluit bij het omringende landelijk gebied**. Klanten met beginnende ideeën over inrichting van hun 'huis en tuin' omgeving kunnen in de modeltuinen en showroom ruimtes hun ideeën verder ontwikkelen. Al wandelend door de diverse modeltuinen, zal voor de klant in feite het beeld gaan groeien, zoals hij/zij zich de eigen situatie wenst. Deskundig advies door

de medewerkers is hierbij steeds in de buurt. Een voorbeeld ter verduidelijking: Een klant heeft een idee over een rustieke tuin. Op deze locatie zal hij binnen het zeer ruime assortiment (1000 soorten) van bomen en planten alles treffen wat een rustieke tuin kenmerkt. Bomen van 50 jaar oud , vele soorten natuursteen, karakteristieke potten en ornamenten. Juist de combinatie hiervan zal het beeld compleet maken. Deze groeiende beeldvorming zal leiden tot een koopadvies voor een totaalpakket. Het merendeel van de artikelen zal vervolgens via het Hoveniersbedrijf gekocht en geleverd worden. Daarnaast is het in dit concept mogelijk om via de winkel specifieke zaken te kopen.

Het voorgaande beschrijft een geheel ander concept dan dat van bijvoorbeeld tuincentra met vormen van bulkverkoop. Ook wordt niet ingezet op groeiende verkoop via internet. Het is de visie van Hoveniersbedrijf Luke Bouwman dat juist het persoonlijk contact met de klant van wezenlijk belang is. Als dit gelijktijdig gecombineerd wordt met een gevisualiseerd persoonlijk advies zal dit een belangrijke basis vormen voor het succesvol benaderen van het marktsegment waarop Luke Bouwman zich richt; **het hogere segment van de zakelijke en particuliere markt.**

Daarnaast leert de ervaring dat zowel vanuit het onderwijs op groengebied als vanuit regionale ondernemers er behoefte bestaat om te kunnen beschikken over een locatie waar de mogelijkheid bestaat om **vakopleidingen** te volgen. De locatie Wisentweg 64 leent zich bij uitstek voor het geven van vakopleidingen in daarvoor ingerichte ruimtes. (Dat was ook het gebruik in de **oorspronkelijke situatie**) Ook de **modeltuinen** in de directe omgeving leveren daaraan hun bijdrage. Ook het geven van **advies en voorlichting** op het gebied van groenbeheer en groenonderhoud aan particulieren en bedrijven past in deze lijn. Evenals het organiseren van specifieke **themapaden**. Voor deze activiteiten zal de samenwerking met het reguliere Groenonderwijs en met onderdelen van W-UR verder worden uitgebouwd. Bedrijf Luke Bouwman is reeds een **leer-werkbedrijf** voor opleidingen in de sfeer van groenontwerp, aanleg en groenonderhoud. In 2011 is het bedrijf er in geslaagd om de **certificaten voor ISO 9001, ISO 14001 en VCA** te behalen. Ook heeft het bedrijf het **Groenkeurmerk** behaald.

Ook kan de reeds gestarte **samenwerking met het Praktijkonderzoek Plant & Omgeving (PPO)** als onderdeel van Wageningen Universiteit & Research verder worden uitgebouwd. Bij deze samenwerking voert bedrijf Luke Bouwman onder regie van PPO onderhoudswerkzaamheden uit binnen lopende onderzoeksprojecten.

2.3 Stedenbouwkundige aspecten.

De voorgenomen bestemming van gebouw Wisentweg 64 zal aan de architectonische vorm van het gebouw nauwelijks iets veranderen. De inhoud van het gebouw zal ook niet wijzigen. Naast het bestaande bezoekersgebouw zal een **Plantenkas** worden gebouwd. (afm: 24.32 m x 25.92 m) Samen met de herinrichting van de buitenomgeving doormiddel van showtuinen zal het totale complex aan **uitstraling winnen**. De landelijke ligging heeft daarbij een positief effect op de beleving van de omgeving door de bezoekers , de bewoners in de directe omgeving , en door de passanten. Wat dit laatste betreft zal de up-grading van deze locatie ongetwijfeld bijdragen aan het wederom realiseren van een nieuwe '**aantrekkelijke groene staptegel in het grote buitengebied van Lelystad**' M.n ook voor het toenemend aantal fietsers vanuit Lelystad is dit een aantrekkelijke ontwikkeling.

Ontsluiting, bereikbaarheid, parkeren

Gebouw Wisentweg 64 is en blijft ook in de beoogde nieuwe situatie ongewijzigd bereikbaar voor auto- en fietsverkeer via de Wisentweg. Het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd. Deze bevinden zich op eigen terrein. **(Zie ook de toelichting op deze zaken bij de inleiding)**

Indeling van gebouw en omringende ruimte naar oppervlakte en functie

Totaal oppervlakte bestaand pand	761 m2
• Oppervlakte kantoren • Oppervlakte showroom/toonzaal • Oppervlakte instructieruimte • Oppervlakte sanitair • Oppervlakte keuken • Technische ruimten • Oppervlakte algemene ruimten	102.2 m2 (kantoorfunctie) 310.6 m2 (winkelfunctie) 237 m2 (training/ kennisoverdracht) 34.2 m2 (sanitair) 20.7 m2 (industrie) 12.6 m2 (overig) 43.7 m2 (overig)
Nieuw te bouwen opslag (kas)	691.2 m2 (industrie)
Oppervlakte showtuinen	ca. 9.240 m2
Aantal parkeerplaatsen	ca. 50 sts
Aantal bezoekers per week	ca. 50 sts

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid.

Het Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad 2010 citeert op pag. 11 het Provinciaal **Omgevingsplan Flevoland** 2006 m.b.t het Landelijk gebied als volgt;

“Het landelijk gebied moet vitaal blijven. Ook in Flevoland is sprake van verdergaande schaalvergroting en herstructurering van de landbouw. De provincie wil agrarische bedrijvigheid die zich primair richt op duurzame productie (en verwerking) van landbouwproducten optimale ontwikkelingskansen geven. Bovendien wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied **ter verbreding van het economisch draagvlak** en deze verweven met de bestaande landbouwfunctie. Door de schaalvergroting in de landbouw komen vele agrarische bouwpercelen vrij. De beleidsregel ‘Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied’ biedt het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied ” (einde citaat)

Op pagina 18 van het Bestemmingsplan Buitengebied wordt de provinciale beleidsregel ‘Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied / 2008 ’ nader gespecificeerd.

3.2 Gemeentelijk beleid.

De gemeente Lelystad heeft haar ontwikkelingsbeleid m.b.t het buitengebied in het algemeen, en daarbinnen specifiek m.b.t de zone van het Institutenlandschap beschreven in het Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad 2010. Specifiek wordt op pagina 21 van dit plan nader ingegaan op de mogelijkheden qua ontwikkeling. Ook wordt in het hoofdstuk 2 Bestemmingsregels onder het kopje 3.4.2 (Ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing) een toelichting gegeven op de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

De plannen van bedrijf Luke Bouwman op deze locatie Wisentweg 64 passen in de intenties voor ontwikkeling, en **instandhouding van de vitaliteit van het landelijk gebied** zoals beoogd door zowel provincie als gemeente. In vooroverleg met de gemeente Lelystad is door de afdeling E.Z van de gemeente Lelystad dan ook aangegeven medewerking te willen geven aan de realisering.

4. Milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt.

4.2 Water.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Enkel het toekomstig gebruik van de voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Effecten van bouwen binnen het bouwvlak zijn reeds in het vigerende bestemmingsplan bepaald, en hoeven niet voor dit project (opnieuw) inzichtelijk te worden gemaakt.

De wijziging in gebruik leidt naar verwachting tot **minder** bezoekers in vergelijking tot het huidige gebruik. Er wordt dan ook geen toename in de afvalwaterproductie verwacht.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming.

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van de sanering, financieel uitvoerbaar is.

De voorgenomen bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen het bouwvlak dat voor de betreffende gronden is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De geschiktheid van de bodem voor de huidige functie is in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Het toekomstig gebruik van de gronden is niet meer gevoelig dan het huidige gebruik van de gronden.

4.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valetta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De voorgenomen bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen het bouwvlak dat voor de betreffende gronden is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect archeologie geen belemmering is voor het bouwen op deze locatie.

4.5 Flora en Fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregiems zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

4.5.1 Gebiedsbescherming.

Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. Het gebied ligt wel in de buurt van het EHS-gebied Lage Vaartbos. Op circa 800 meter afstand. Gezien het toekomstig gebruik in vergelijking tot het huidige gebruik van de locatie is er geen aanleiding om nader aandacht te besteden aan de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op dit gebied.

4.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregiems voor soorten aangewezen. De voorgenomen wijziging in gebruik heeft geen invloed op de soortenbescherming. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. Geconcludeerd wordt dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor beschermde soorten in de Flora- en Faunawet. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet is dan ook niet nodig. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden steeds de zorgplicht in acht worden genomen.

4.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting.

Het gebruik van de gebouwen Wisentweg 57 en 64 door de W-UR heeft vele jaren geleid tot forse aantallen bezoekers (ca. 10.000 per jaar) Als gevolg hiervan is de Wisentweg destijds ter plaatse verbreed. Het terrein wordt goed ontsloten. Omdat de voorgenomen functie minder verkeersbewegingen met zich meebrengt vormt dit aspect geen belemmering.

Parkeren

Op het terrein is de huidige situatie reeds een ruime parkeergelegenheid aanwezig, ook voor bussen. De parkeerfaciliteiten zullen in de toekomstige situatie beschikbaar zijn voor het bedrijf Luke Bouwman. De nieuwe functie leidt tot een lagere parkeerbehoefte waardoor in ruime mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

4.7 Geluid

Op 1 februari 1980 is de Wet Geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de vorige functie. Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot verkeerslawaaai geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. En een toetsing aan de Wet Geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het aspect industrielawaaai.

4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet Luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

1. Grenswaarden niet worden overschreden;
2. De luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
3. Het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3% -grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen. De onderhavige functie maakt geen onderdeel uit van deze categorieën .

In paragraaf 4.6 is aangegeven dat de nieuwe functie op het terrein leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse in vergelijking tot de vorige functie. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar de luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is. En dat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico/ Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) is aangegeven dat zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen bevinden. Een buisleiding van de Gasunie ligt op meer dan 600 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de leiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds, en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van woningen en goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
- Bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruiken gemeenten de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve_ richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een hoveniersbedrijf groter dan 500m² BVO een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Het bepalende aspect hierbij is geluid (industrialawaai) . Ondanks de brede activiteiten die het bedrijf aan wil bieden is er geen reden om een grotere richtafstand aan te houden. Omdat woningen op meer dan 200 meter afstand van het plangebied zijn gelegen, wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.11 Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen op het terrein staan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5. Afwegingen en conclusies.

In deze ruimtelijke onderbouwing is de aanpassing van het gebruik en bouw van een extra ruimte (kas) getoetst aan relevante beleidsuitgangspunten van;

- Wageningen Universiteit & Research / Stichting DLO
- Gemeente Lelystad
- Provincie Flevoland

Er kan worden vastgesteld dat er voor een enkel onderdeel een Ontheffing van het Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad nodig is. De gemeente heeft in bepaalde gevallen de mogelijkheid af te wijken van het Bestemmingsplan. In het vooroverleg met beleidsvoorbereiders en bestuurlijk verantwoordelijken bij de gemeente Lelystad, over de haalbaarheid van deze plannen, is aangegeven dat de gemeente Lelystad haar medewerking zal verlenen aan eventueel noodzakelijke aanpassingen van het Bestemmingsplan Buitengebied. Eveneens aan het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen.

6. Juridische vormgeving

Met verwijzing naar het vorige punt: In gesprekken met betrokken beleidsambtenaren en bestuurlijk verantwoordelijken is aangegeven dat de gemeente zich zal inspannen om de gewenste ontwikkeling passend te laten zijn binnen het geldende Bestemmingsplan Buitengebied Lelystad.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van , en toelichting op, het voorgenomen gebruik van de gebouwlocaties Wisentweg 57 en Wisentweg 64.

7. Uitvoerbaarheid.

Aanvrager heeft wettelijk de plicht om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van zijn plannen zoals verwoord in de Omgevingsvergunning. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de inleiding is uiteengezet dat Wageningen Universiteit & Research om een aantal maatschappelijke redenen (werkgelegenheid / maatschappij opbouw / regio-promotie) al vanaf 1970 een belangrijke rol vervult in Lelystad en Flevoland. Daarbij hoort dat van tijd tot tijd bakens verzet moeten worden om als onderzoeksinstituut een prominente rol te kunnen blijven vervullen. Verandering in onderzoeksrichtingen en onderzoeksopzet. Dat brengt met zich mee dat van tijd tot tijd bepaalde gebouwen en faciliteiten vroegtijdig hun functie voor het onderzoek verliezen. Leegstand dan wel vroegtijdige sloop is in deze situaties bedrijfseconomisch onwenselijk. Het zoeken naar mogelijk nieuwe gebruikers is dan aan de orde. De locatie Wisentweg 64 is zo'n situatie. In dit geval is een bedrijf dat inmiddels al jaren direct en indirect bij het onderzoek op deze locatie betrokken is geïnteresseerd. Bedrijf Luke Bouwman ziet daarbij kansen een schaalsprong in haar bedrijfsontwikkeling te maken. Deze ontwikkeling is met de eigenaar Stichting DLO al in een vroege fase afgestemd. En vervolgens is deze beoogde ontwikkeling besproken met verantwoordelijken bij de gemeente Lelystad. Het plan kan rekenen op bijval en medewerking: **Goed voor de leefbaarheid** van de **landelijke omgeving**, en goed voor de **werkgelegenheid** hier ter plaatse. De maatschappelijke uitvoerbaarheid lijkt hiermee voldoende bevestigd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoveniersbedrijf Luke Bouwman BV is een financieel gezonde onderneming. Het bedrijf bestaat inmiddels 10 jaar . Ondernemer Bouwman heeft zich succesvol voorzien van specifieke (niet bulk gerelateerde) werkzaamheden op het gebied van groenadvies, groenaanleg en groenbeheer. De jarenlange relatie met Stichting DLO als opdrachtgever draagt bij aan de continuïteit van de onderneming. Wederzijds vertrouwen ligt ook mede aan de basis van deze nieuwe ontwikkeling. Hoewel er sprake is van een zakelijke overeenkomst is Stichting DLO zeker ingenomen met dit '**groene initiatief**' dat er aan bijdraagt dat dit pand weer volledig wordt benut. Dat hiermee de werkgelegenheid een impuls krijgt en dat de combinatie Bouwman met Stichting DLO / WUR hiermee een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk buitengebied van Lelystad.

Planschade is niet van toepassing

=====