

Datum: 1 januari 2017

Ruimtelijke onderbouwing Vervangen en vergroten Bedrijfswoning Werfweg 87

te Gemeente Lelystad

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
Aanleiding	3
Ligging en begrenzing plangebied	3
Vigerend bestemmingsplan	4
ONDERZOEK	5
Geluidsbelasting	5
Geurhinder	5
Stedenbouwkundig onderzoek.....	5
<i>Structuurplan Lelystad 2015:</i>	5
<i>Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV)</i>	5
<i>Welstandsnota</i>	5
Bodemkwaliteit	7
Archeologie	7
Flora en fauna	7
Natuur en landschap	7
Watertoets	7
Externe veiligheid	8
Luchtkwaliteit	8
Kabels & leidingen	8
Economische haalbaarheid	8
Maatschappelijke haalbaarheid	8
Cultuurhistorie	8

INLEIDING

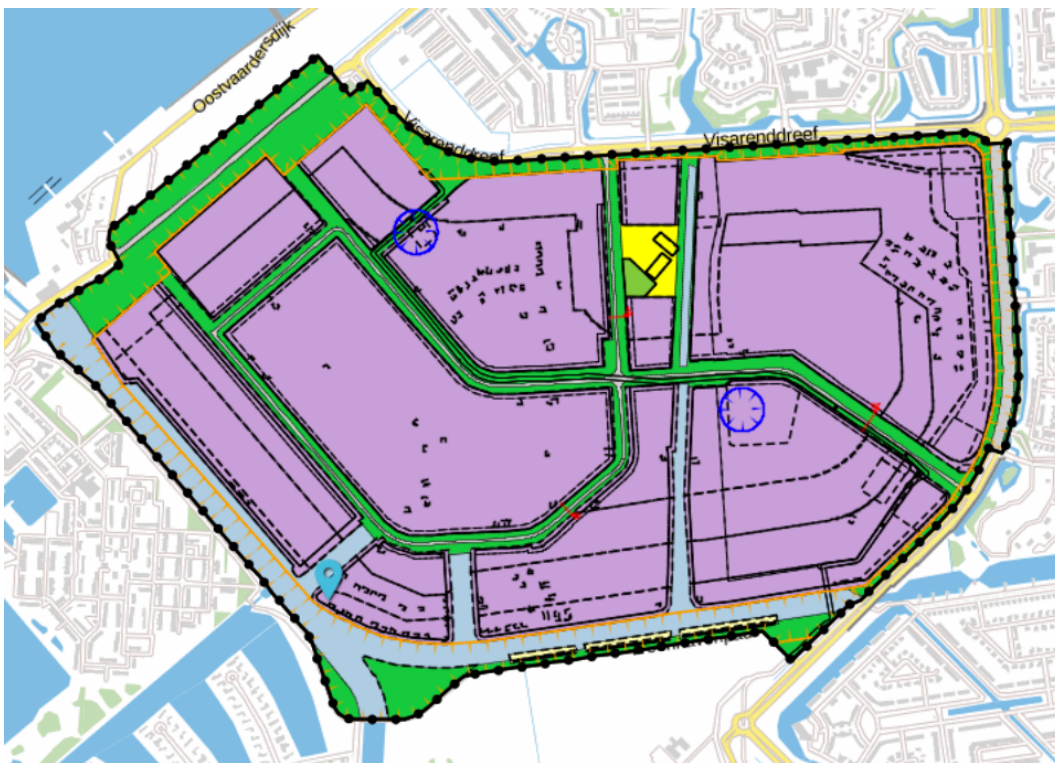
Aanleiding

Het bestemmingsplan Noordersluis 2012 vormt het planologisch-juridisch kader voor de beoogde ontwikkelingen op het bedrijventerrein Noordersluis. In dit bestemmingsplan is voor bedrijfswoningen binnen het bouwvlak de inhoud van de woning gemaximeerd tot 500m³. Ten behoeve van het vervangen van de bestaande bedrijfswoning door een nieuwe grotere bedrijfswoning is het wenselijk om een groter bouwvlak en inhoud van de woning 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 vergroten van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning.

Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied van het herziene Noordersluis (Afbeelding 1) wordt in geografische zin rondom begrensd door achtereenvolgens de Visarenddreef, de Westerdreef, het Havendiep overgaand in Lage Dwarsvaart en de Houtribweg.



Afbeelding 1 Plangebied bestemmingsplan Noordersluis

De pinpoint in Afbeelding 1 geeft de locatie van de te vervangen en te vergroten woning.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Plan:	Noordersluis 2012
Status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0995.BP00035-VG01

Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend, de te vervangen en te vergroten woning is bestemming 'bedrijfswoning' toegekend. In dit bestemmingsplan is voor bedrijfswoningen binnen het bouwvlak de inhoud van de woning gemaximeerd tot 500m³.

ONDERZOEK

Geluidsbelasting

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geluidsbelasting. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Geurhinder

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geur. Korte tijdshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Stedenbouwkundig onderzoek

Hieronder zijn de voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante stedenbouwkundige aspecten vanuit het bestemmingsplan Noordersluis en daarmee samenhangende plannen, voor zover relevant, kort opgenomen:

Structuurplan Lelystad 2015:

De structuurvisie geeft aan dat Noordersluis, na 2015, zo mogelijk verder wordt getransformeerd naar een kleinschaliger woon-werk-eiland.

Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV)

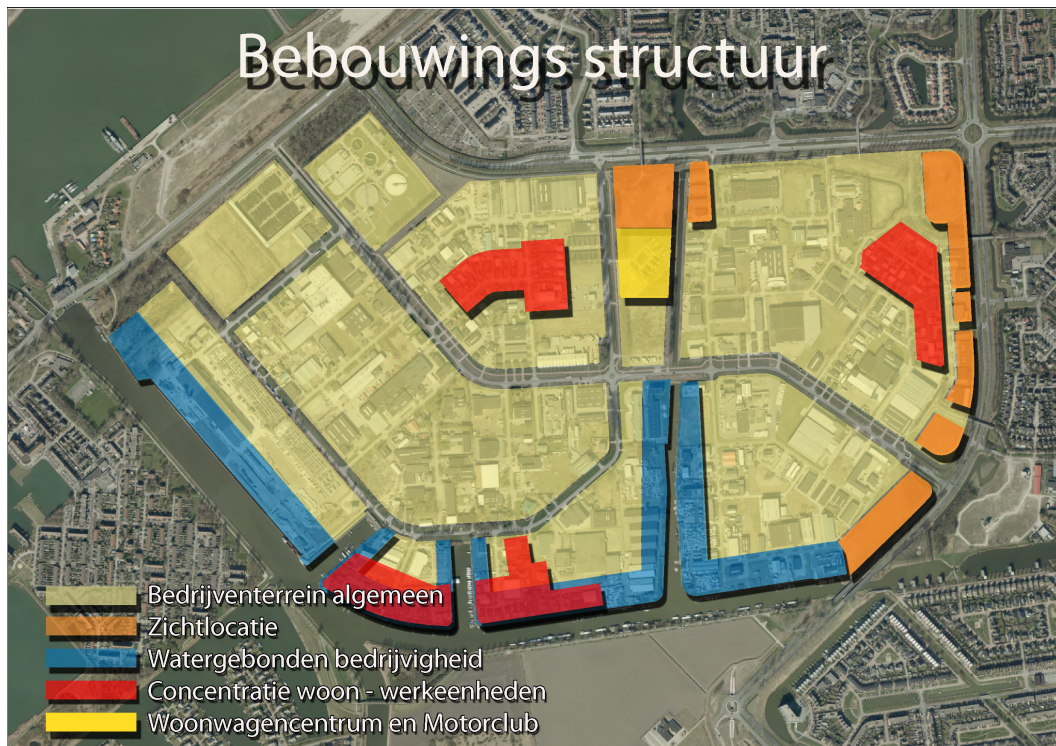
Noordersluis wordt getypeerd als een gemengd terrein. Het is qua specifiek milieu een regulier gemengd bedrijventerrein. Qua locatietype is het een specifieke locatie voor het vestigen van overige bedrijvigheid.

Welstandsnota

Het gebied Noordersluis is een welstandvrij gebied en kent zodoende een vrijwillige welstand. Er wordt gesproken over kleinschalige bedrijven naar de randen toe, verkleuring in bedrijfs categorieën. In de Welstandsnota 2015 wordt een aantal relevante waarderingen en aanbevelingen meegegeven:

- Duurzaamheid: Lelystad heeft de ambitie om in 2025 energieneutraal te zijn (exclusief verkeer)
- Het wordt gewaardeerd als aan de openbare zijde altijd een bebouwingsfront aanwezig is met een hoogwaardige; architectonische uitstraling (zichtlocatie).
- Aanbevolen wordt om ruim baan te geven aan kwalitatieve inpassing van duurzaamheidsmaatregelen,

zoals groene daken, groene gevels, zonnepanelen, kleine windinstallaties en warmte-koude opslag.



Afbeelding 2 Bebouwingsstructuur Noordersluis

De projectlocatie bevindt zich op een markante plek aan de Lage Dwarsvaart, daar waar men vanaf het water Lelystad binnenkomt. Zuidwestelijk ligt de parkwijk Hollandse Hout met een eenduidige en kenmerkende (watergericht en robuuste) architectuur, zuidoostelijk ligt de ontwikkeling van de Warande Waterkop gepland. De bedrijfswoning en bijbehorende loods staan aan de kop van een rij kavels langs het water. Dit kopkavel zet de toon voor de kavels verder in de rij. Daarbij is dit eerste kavel en de loods aanmerkelijk groter dan de overige kavels. Door het vervangen van de bestaande bedrijfswoning door een grotere woning waarbij samenhang in architectuur wordt gezocht met de Hollandse Hout (watergericht en robuust) ontstaat voor de stad een entree over het water waarbij de overgang tussen wonen en werken natuurlijker wordt. Het gebied wint hiermee aan samenhang, zeggingskracht en kwaliteit. De nu zo dominante loods wordt door de nieuw te bouwen bedrijfswoning minder prominent en door het puntdak terug te laten komen wordt de samenhang met de andere bedrijfswoningen in de rij behouden. Het verbeteren van de (nu slechte) uitstraling op deze mooie locatie is een belangrijk deel van de wens tot vervangen van de bestaande bedrijfswoning.

Voor de nieuwe bedrijfswoning wordt maximaal mogelijk ingezet op duurzaamheid. Er wordt warmte en energie van de zon ingevangen en er wordt ingezet op absolute isolatie. Door het aanbouwen van een kas en het gebruik van grote overstekken wordt zonnewarmte in de zomer buitengehouden en ingelaten in de winter. Het wordt een nulwoning. Een belangrijk deel van de wens tot vergroten van de bedrijfswoning komt uit deze ambitie voort.

Bodemkwaliteit

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit. Korte tijdshorizont wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Archeologie

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect archeologie. Het gebied kent een lage verwachtingswaarde. Korte tijdshorizont wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Flora en fauna

Een belangrijke structuur is de Lage Dwarsvaart. Deze structuur wordt als belangrijke vliegroute gebruikt door vleermuizen en dan met name de Meervleermuis (*Myotis dasycneme*). Verstoring door (nachtelijk) licht en geluid dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect flora en fauna. De huidige bedrijfswoning kent geen mogelijkheden voor het verblijf van vleermuizen.

Natuur en landschap

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect natuur en landschap. Korte tijdshorizont wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Watertoets

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect watertoets. Er wordt geen bergingscapaciteit verkleint en ook het verhard oppervlak wordt niet groter. Dit doordat het uitbreiden van het bouwvlak ten koste van verharding plaatsvindt.

Externe veiligheid

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Luchtkwaliteit

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Kabels & leidingen

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft de kabels en leidingen. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Economische haalbaarheid

Het betreft hier een privaatrechtelijk initiatief.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect maatschappelijke haalbaarheid. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.

Cultuurhistorie

Het afwijken van de omvang van het bouwvlak en de inhoud van de bedrijfswoning leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect cultuurhistorie. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en achtergronddocumentatie van het vigerende bestemmingsplan Noordersluis 2012.