Bestemmingsplan Lelystad-Haven Werkeiland

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan
Lelystad-Haven Werkeiland

Code 04-38-06 / 26-02-09

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding tot het plan 1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied 2
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen 3
1. 4. Een nieuwe planologische regeling 3
1. 5. Digitaal bestemmingsplan 4
1. 6. Opbouw van de toelichting 5

2. HUIDIGE SITUATIE **6**

2. 1. Ruimtelijke aspecten 6
2. 2. Structurele aspecten 8

3. KADER **9**

3. 1. Rijksbeleid 9
3. 2. Provinciaal beleid 9
3. 3. Gemeentelijk beleid 10
3. 4. Wet- en regelgeving 12
3. 5. Milieuaspecten 20

4. UITGANGSPUNTEN PLANGEBIED **26**

4. 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten 26
4. 2. Functionele uitgangspunten 32

5. PLANBESCHRIJVING **35**

5. 1. Juridisch systeem 35
5. 2. Toelichting op de bestemmingen 36
5. 3. Dubbelbestemmingen 41

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **43**

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **44**

7. 1. Overleg 44
7. 2. Inspraak 50

BIJLAGEN

Bijlage 1: Voortoets ecologie
Bijlage 2: Ecologische maatregelen
Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
Bijlage 5: Beschikking verzoek hogere waarde GS
Bijlage 6: Beschikking verzoek hogere waarde GS PTT-locatie
Bijlage 7: Besluit hogere grenswaarde geluid voor appartementengebouw
Bijlage 8: Parkeernormen
Bijlage 9: Overlegreacties
Bijlage 10: Verslag hoorzitting

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding tot het plan

Het Werkeiland (perceel P) dateert van 1954 en is, historisch gezien, een markant begin voor de realisatie van Oostelijk Flevoland. Het eiland was een opvangplaats van waaruit de per schip aangevoerde dijkwerkers maandagochtend vroeg hun werk begonnen en een plek voor vaste bewoners die betrokken waren bij de aanleg van de polder. Bewoners, zoals stafpersoneel met hun gezinnen, een arts en een onderwijzer vormden in de daarvoor opgerichte gebouwen een bijzondere gemeenschap. Door deze achtergrond heeft het Werkeiland een heel specifieke sociaal-culturele betekenis gekregen voor de stad Lelystad. Het Werkeiland vormt het oudste deel van Lelystad. Vanaf dit eiland is de inpoldering van Flevoland vorm gegeven. De oorspronkelijke inrichting en bebouwing van het gebied zijn tot op heden voor een groot deel bewaard gebleven. Figuur 1 en 2 geven een beeld van de oorspronkelijke situatie van het Werkeiland.



Figuur 1. Foto van het oorspronkelijke Werkeiland

In 1999 is de visie *Structuurmodel Kust* door de gemeenteraad van Lelystad vastgesteld. In deze visie wordt gesteld dat moet worden gestreefd naar het behoud van het cultuurhistorisch beeld van het Werkeiland, waarbij gedoseerd nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en recreëren mogen worden toegestaan.

Tevens geeft de staat van onderhoud van de gebouwen en de openbare ruimte, initiatieven van derden die eigendommen hebben binnen het plangebied en de schaal van toeristisch, recreatieve ontwikkelingen die de leefbaarheid bedreigen aanleiding tot het opstellen van een visie voor de ontwikkeling van het Werkeiland en het waarborgen van het cultuurhistorisch erfgoed.



Figuur 2. Foto van de oorspronkelijke bebouwing op het Werkeiland

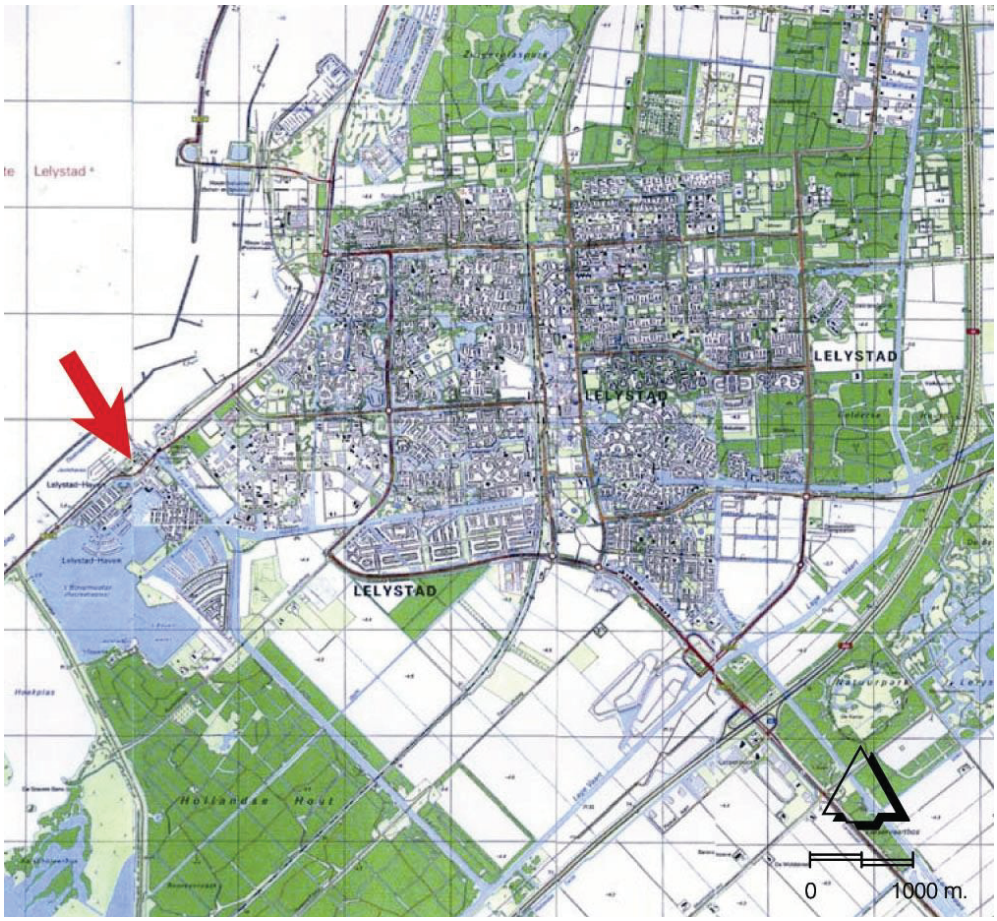
Voortbordurend op het Programma van Eisen voor de herontwikkeling van Werkeiland Lelystad Haven, vastgesteld op 22 augustus 2002 worden in dit bestemmingsplan de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Werkeiland juridisch vertaald.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het Werkeiland is gesitueerd in de zuidwestpunt van Lelystad aan het Oostvaardersdiep. Het wordt begrensd door het water van het Markermeer in het westen en de Houtribweg aan de oostkant. Het plangebied ligt hoog ten opzichte van het verdere bebouwde gebied van Lelystad-Haven, gelegen ten oosten van de Houtribweg. De Wortmansluizen zijn direct ten noord(oost)en van het Werkeiland gelegen. Ten westen van het plangebied ligt de jachthaven Lelystad-Haven. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3. De begrenzing is vervolgens in figuur 4 weergegeven.

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Het Werkeiland is gelegen binnen het door de Minister van Verkeer en Waterstaat op 27 december 1979 vastgestelde en thans nog vigerende bestemmingsplan Lelystad-Haven.



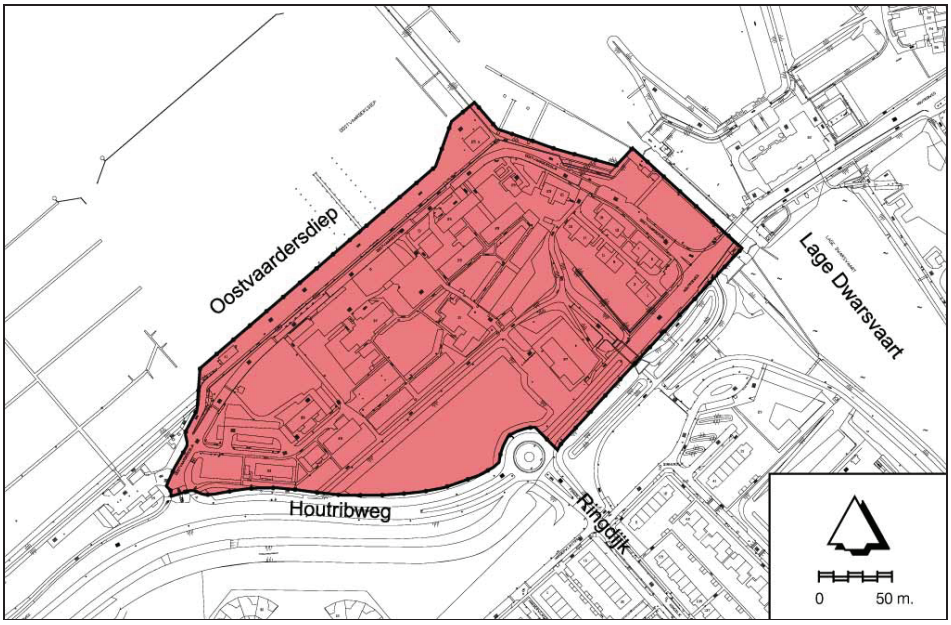
Figuur 3. De ligging van het plangebied

1. 4. Een nieuwe planologische regeling

Het beleid van de gemeente is er op gericht om de cultuurhistorische waarden van het Werkeiland te behouden en daar waar mogelijk te versterken. In het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook conserverende regelingen opgenomen voor de delen van het plangebied die in aanmerking komen voor behoud en renovatie. Tevens biedt het plan de mogelijkheid om op enkele locaties nieuwbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

Om de doelstelling van behoud en renovatie te kunnen bereiken, is het noodzakelijk om naast het bestemmingsplan ook aanvullende eisen voor de stedenbouwkundige inrichting en de architectonische vormgeving van de gebouwen op Werkeiland op te stellen. Deze eisen zijn in een beeldkwaliteitplan vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft een afstemmingsinstructie en houdt zich vooral bezig met de nadere uitwerking van de openbare ruimte en met de sfeer en het karakter van de architectuur in samenhang met de ruimtelijke opzet van het gebied. Het beeldkwaliteitplan bevat tevens de welstandscriteria.

Deze instrumenten zijn in eerste instantie voldoende om tot het gewenste beschermingsniveau te komen. Overigens is het de bedoeling om in de toekomst te bekijken of het Werkeiland - of een deel daarvan - door de minister kan worden aanwezen als 'Beschermd stadsgezicht' in de zin van de Monumentenwet.



Figuur 4. De begrenzing van het plangebied

1. 5. Digitaal bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 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 is 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 aan een digitaal bestemmingsplan worden gesteld. 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, zal het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een 'uitdraai' van het digitale plan.

1. 6. Opbouw van de toelichting

In deze toelichting wordt een motivering gegeven voor de gewenste ontwikkelingen op het Werkeiland. De toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Huidige situatie) een beeld gegeven van de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 (Kader) wordt het kader geschetst waarbinnen de projecten op het Werkeiland tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het kader wordt eerst bepaald door het beleid dat door het rijk, de provincie en de gemeente Lelystad is geformuleerd. Vervolgens worden de randvoorwaarden benoemd die vanuit de Europese en nationale wet- en regelgeving ten aanzien van water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit voortvloeien. Tot slot worden de milieuvoorwaarden benoemd die vanuit het bestaande gebruik aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld. In hoofdstuk 4 (Uitgangspunten plangebied) wordt ten aanzien van alle nieuwe ontwikkelingen het gewenste programma in hoofdlijnen aangegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) een samenvatting en een handleiding bij de juridische regeling gegeven. Voorts volgt in hoofdstuk 6 een korte verantwoording van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de Overleg- en Inspraakreacties behandeld. Na een samenvatting van elke reactie wordt aangegeven of de betreffende reactie al dan niet tot een aanpassing van het plan heeft geleid.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ruimtelijke aspecten

2.1.1. Bebouwingsstructuur

Kenmerkend voor het Werkeiland is een kleinschalige en informele stedenbouwkundige structuur, de eenvoudige traditionele bebouwing, de aanwezige groenstructuren en de relatie met het Oostvaardersdiep en het IJsselmeer. De stedenbouwkundige structuur van het Werkeiland is opgebouwd uit een aantal eenheden:

- het kadefront;
- het binnengebied (houten kamp, stenen kamp, Lange Jammer, overig);
- de locatie (voormalig) PTT-gebouw;
- overige bebouwing.

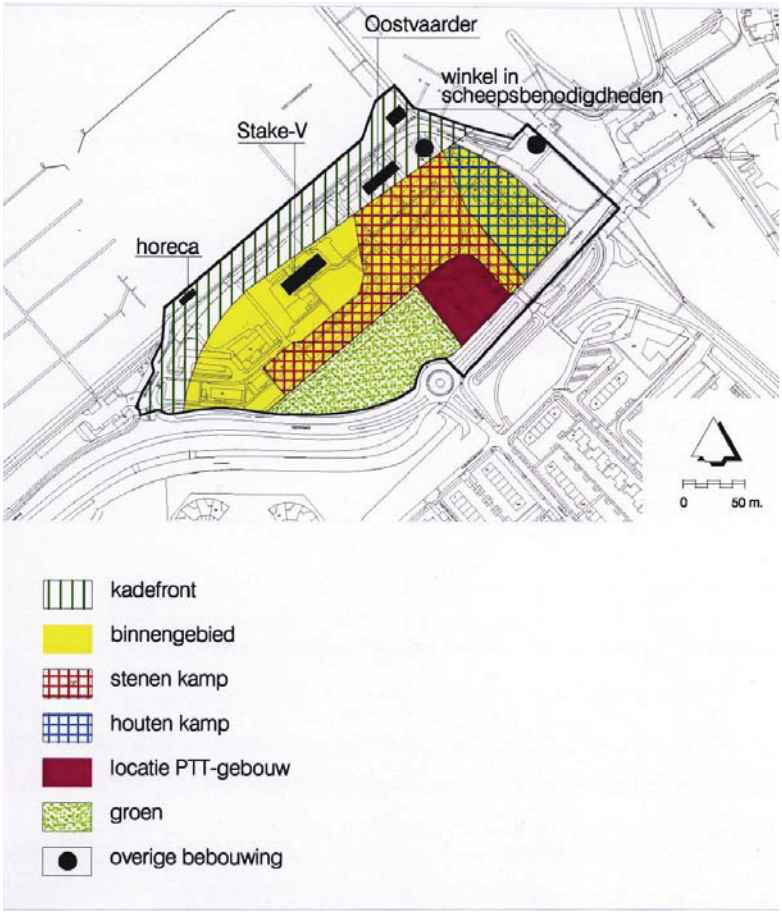
Deze onderdelen zijn in figuur 5 aangegeven. Hierna volgt per deelgebied een beschrijving van de belangrijkste kenmerken.

Kadefront
De noordwestrand van het plangebied wordt gevormd door de kade, gelegen aan het Oostvaardersdiep. De kademuur loopt evenwijdig aan de Oostvaardersdijk en vormt de fysieke grens tussen het Werkeiland en de haven. De laaggelegen kade biedt naast de toegang tot de schepen ook parkeermogelijkheid voor de havenbezoekers. Aan de kade bevindt zich langs de Oostvaardersdijk een aantal gebouwen, zoals De Oostvaarder en Stake V. De Oostvaarder heeft een functie als jeugdherberg gehad, terwijl Stake V tot voor kort een horecafunctie had. Verder is op de kade een tweetal kleinschalige gebouwen gesitueerd. In deze gebouwen zijn een winkel met scheepsbenodigdheden en een horecagelegenheid (restaurant) gevestigd.

Binnengebied
In grote lijnen is de bebouwing in het binnengebied te verdelen in twee typen bebouwing. Het grootste deel bestaat uit de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing (het houten kamp en het stenen kamp). Aan de zuidzijde van het binnengebied bevindt zich een cluster met relatief recentere bebouwing.

Het houten kamp is aan de noordzijde van het Werkeiland gelegen en is voortgekomen uit de oorspronkelijke woonbarakken. Vanwege het gebruik als woning hebben deze gebouwen door de jaren heen een karakteristieke uitstraling gekregen. Dit uit zich name in de combinatie van eenvoudige en kleinschalige houten bebouwing met de sfeervolle semi-openbare ruimten.

Het stenen kamp bestaat uit een groep stenen barakken, gesitueerd rondom het centrale gebouw, de Lange Jammer.



Figuur 5. Huidige ruimtelijke kenmerken van het Werkeiland

De bebouwing heeft een karakteristieke uitstraling met een architectuur die refereert aan het tijdstip van ontstaan (halverwege jaren vijftig van de vorige eeuw). De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, bestaande uit één bouwlaag met een zadel- of schilddak. De gebouwen hadden tot voor kort een verblijfsfunctie als pension. Aan de zuidzijde van het deelgebied bevindt zich een aantal woonblokken uit de zeventiger jaren met eenzelfde verblijfsfunctie.

Locatie (voormalig) PTT-gebouw
Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een solitair gebouw (voormalig PTT-gebouw) in een groene omgeving gelegen. De huidige eigenaar bereidt ter plaatse de bouw van een klein appartementencomplex voor.

Overige bebouwing
De overige bebouwing in het plangebied heeft betrekking op:
- een nutsgebouwtje in het noordelijk deel;
- de sluis en bijbehorende gebouwen.

2. 2. Structurele aspecten

2.2.1. Groenstructuur

De groenstructuur is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Met name aan de zuidoostrand van het gebied komen elementen in het groen (hoogteverschillen en dijklichamen) die nog refereren aan het oorspronkelijke eilandkarakter. Belangrijk element is tevens het grasveld, dat vanwege de openheid zicht biedt op de karakteristieke bebouwing op het eiland.

Tussen de bebouwing wordt de sfeer bepaald door groenstroken en beplanting, waardoor het groen het karakter van een binnentuin heeft. De informele en intieme sfeer van het binnengebied wordt voornamelijk bereikt door semi-openbare ruimten.

2.2.2. Waterstructuur

In het plangebied zelf zijn geen waterlopen aanwezig. Aan het plangebied grenzen het Oostvaardersdiep en de Lage Dwarsvaart. Tot slot bevinden zich aan de zuidzijde van de Houtribweg enkele waterlopen.

2.2.3. Verkeersstructuur

Het Werkeiland is voor het autoverkeer ontsloten door middel van een ringontsluiting vanaf de Oostvaardersdijk en de Houtribweg.
De binnengebieden worden ontsloten door middel van woonstraten en langzaam verkeerroutes.

2.2.4. Openbare ruimte

De openbare ruimte is voor het Werkeiland een belangrijk gegeven. Het wordt met name gekenmerkt door de structuur van langzaam verkeerroutes en de informele semi-openbare ruimten.

3. KADER

In dit hoofdstuk komen het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente, de wet- en regelgeving en de milieuaspecten aan de orde. Deze informatie vormt uiteindelijk het kader waarbinnen de voorgestane (her)ontwikkelingen op het Werkeiland zullen plaatsvinden.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.
Uit de Nota blijkt dat het onderhavige plangebied niet in de nationale RHS ligt. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor vormt vooral het beleid van de provincie Flevoland en de gemeente Lelystad het richtinggevende kader, waarbinnen de ontwikkelingen op het Werkeiland plaats zullen vinden.

Wel moet opgemerkt worden dat het Werkeiland, vanwege de ligging aan het Vogelrichtlijngebied IJsselmeer, wel grénst aan de RHS. Het wettelijk kader met betrekking tot de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen wordt in het kader van externe werking daarom wel betrokken bij de planologische inpassing.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan

De plannen voor het Werkeiland zijn tot stand gekomen in de periode waarin het Omgevingsplan Flevoland van 2000 nog vigerend was. In dit Omgevingsplan werd door de provincie waarde gehecht aan de versterking van de kwaliteit van Lelystad. De ontwikkeling van de kustzone werd daarbij als één van de ontwikkelingen genoemd die een bedrage moet leveren aan de kwaliteitsverbetering. Een belangrijke doelstelling voor Lelystad is om de stad meer op het water te richten. Door middel van boulevardontwikkeling en wonen aan het water kan Lelystad meer uitstraling krijgen als ‘stad aan het water’. De realisering van hoogwaardige woon- en recreatievoorzieningen zoals op het Werkeiland zijn gepland, passen binnen dit beeld. Over het Werkeiland zelf worden geen concrete beleidsuitspraken gedaan.

Gedurende de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan is een nieuw Omgevingsplan op 3 november 2006 vastgesteld.

De beleidslijn over de verdere ontwikkeling van het kustgebied van Lelystad zoals hiervoor beschreven wordt in het Omgevingsplan 2006 verder doorgezet.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurplan Lelystad 2015

Het gemeentelijk beleid is verwoord in het *Structuurplan Lelystad 2015*. Het Werkeiland is in de Structuurvisie aangemerkt als Cultureel Erfgoed. Het gemeentelijke beleid is gericht op het behoud van het culturele erfgoed. In de ruimtelijke planvorming dient dan ook rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Uit de Structuurvisie blijkt dat de gemeente plannen heeft met het Werkeiland. Gedacht wordt aan aanvullende (in de schaal passende) woningbouw, bedrijfjes en horeca die horen bij de ligging aan het water en de jachthaven. De bereikbaarheid van de jachthaven binnen dit werkeiland kan, als onderdeel van het recreatieve (fiets) netwerk tussen verschillende natuursteunpunten in de stad, gewaarborgd worden. In de Structuurvisie is (ter indicatie) een stedenbouwkundig ontwerp en een studie voor het Werkeiland opgenomen.

3.3.2. Structuurmodel kust (1999)

Het Structuurmodel geeft een visie op de ontwikkeling van de kust van Lelystad voor de periode 2000-2040. Het Werkeiland maakt deel uit van Deelplan 1 (De bestaande Kust). In het Structuurmodel wordt voor het Werkeiland het toekomstbeeld uiteengezet. Daarbij wordt het Werkeiland, uitgaande van de aanwezige ruimtelijke elementen, beschouwd als een belangrijk cultuurhistorisch deel van Lelystad dat behouden en versterkt dient te worden.

3.3.3. Visie op Wonen/Meerjarenprogramma

In mei 2001 is de nota *Lelystad, Visie op Wonen* door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor de komende 10 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 zal worden.
In het *Meerjarenprogramma 2004-2014* van de gemeente wordt het Werkeiland vermeld met een bouwopgave van 28 appartementen en een 40-tal woningen, te realiseren tussen 2006 en 2008. Overigens zijn deze aantallen niet als “hard” opgevoerd. In het nog op te stellen Meerjarenprogramma 2005-2015 wordt de gemeentelijke bouwopgave geactualiseerd. Dit houdt in dat het aantal te bouwen woningen op het Werkeiland ook zal worden verhoogd.

3.3.4. Welstandsnota

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota (april 2004). Lelystad-Haven is een onderdeel dat valt onder het in de nota omschreven Wooneiland 10.
Voor het onderhavige gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin ook de bijbehorende welstandscriteria voor bestaande en nieuwe bebouwing zullen worden opgenomen. De criteria dienen als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

3.3.5. Beleidsnota Klapperend Want

Bij de ontwikkeling van de kustzone van Lelystad, worden in de nabijheid van jachthavens nieuwe woongebieden gerealiseerd. Dit is ook het geval bij het Werkeiland. Het geluid van klapperend want en fluitende masten is inherent aan de activiteiten aan de kust en in jachthavens. Een goede afstemming tussen de woonfunctie en de jachthavens is hierbij van belang. Aan de ene kan hechten de (toekomstige) bewoners van de 'stad aan het water' belang aan een goed woon- en leefklimaat. Hierbij is het belangrijk dat het binnenniveau van geluid afkomstig van buiten de woning, niet hoger is dan de wettelijk toegestane geluidsnormen. Aan de andere kant is het belangrijk dat de jachthavens als gevolg van de nieuwe woningen niet in de bedrijfsvoering worden beperkt c.q. de tot op heden verworven rechten behouden. Om in dergelijke situaties een goede afweging te kunnen maken, is de gemeentelijke beleidsnota '*Klapperend Want*' [1]) opgesteld, waarin een aantal beleidsregels is geformuleerd. Deze beleidsregels zijn als uitgangspunt gesteld bij de planvorming op het Werkeiland. De nadere uitwerking van dit beleid vindt plaats in hoofdstuk 3.5.2 van deze toelichting.

3.3.6. Conclusies

Uit de hiervoor behandelde beleidsnota's blijkt dat de provincie en de gemeente de ontwikkeling van de kustzone van Lelystad als een belangrijk onderdeel van de versterking van de kwaliteit van de stad beschouwen. Het Werkeiland kan als één van de vele projecten van de kustzone worden beschouwd. De aanwezige sociaal-cultuurhistorische waarden leveren in combinatie met de gewenste inrichting en functies een positieve bijdrage aan gehele kust van Lelystad. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders van provincie en gemeente.

[1]) Klapperend Want. Beleidsnotitie over geluid afkomstig van klapperend staand en liggend want en fluitgeluiden door het spelen van de wind door scheepsmasten. Gemeente Lelystad. Juli 2005.

3. 4. Wet- en regelgeving

3.4.1. Water

Algemeen
Bij de (her)inrichting van het Werkeiland is gestreefd naar een duurzaam waterbeheer. Bij de planvorming is de relevante wet- en regelgeving en het nationale en lokale beleid ten aanzien van water bij de planvorming betrokken. Daarbij is met name aangesloten bij het gemeentelijk Waterplan (Haskoning, april 2002). Dit plan bevat voor de gemeente Lelystad de vertaling van het gewenste waterbeheer ('watervisie') naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen. Bij het opstellen van het waterplan is rekening gehouden met het vigerende beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw", de "Handreiking watertoets" (Ministerie van VROM), het Provinciaal Omgevingsplan (Provincie Flevoland) en het Waterbeheersplan 2002-2005 "Water in beweging" (Waterschap Zuiderzeeland). De basisprincipes van deze beleidsnota's zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd.

Overleg met waterschap en Rijkswaterstaat
Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit en voor de waterkeringen. Met het waterschap zijn de algemene normen en eisen besproken en zijn de (gebieds)specifieke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het watersysteem en de waterketen vastgesteld.
Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de 'Watertoets', is diverse malen overleg gevoerd met het waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat. Over de waterhuishoudkundige aspecten in het plan is met beide partijen overeenstemming bereikt. In het hiernavolgende wordt beschreven op welke wijze met het advies van het waterschap en Rijkswaterstaat rekening is gehouden.

Huidige situatie
Binnen het plangebied van het Werkeiland is geen oppervlaktewater aanwezig. Neerslag afkomstig van de daken van de bebouwing wordt afgevoerd via een gemengd rioleringssysteem. Neerslag vanaf de wegen wordt grotendeels ter plaatse in de bermen geïnfiltreerd.

De maaiveldhoogte in het bebouwde deel van het plangebied bedraagt circa NAP +1,35 m tot NAP + 1,80 m. De vrijliggende weide aan de zuidzijde van het plangebied heeft een maaiveldhoogte van NAP –1,10 m. Hiermee ligt het plangebied fors hoger dan de aangrenzende wijk Lelystad Haven, met een maaiveldniveau van circa N.A.P –3,75m. Het grondwaterpeil ter plaatse van de bebouwing bedraagt circa NAP + 0,50 m (ontwateringsdiepte is minimaal 0,85 m).

Dit hoge grondwaterpeil ten opzichte van de omgeving is van groot belang, omdat door de waterdruk in de grond een situatie wordt gecreëerd die zorgt voor een goede stabiliteit van de Oostvaardersdijk, met aan de buitenzijde het Markermeer met een zomerpeil van NAP - 0,20 m en een winterpeil van NAP - 0,40 m.

Het Werkeiland wordt tegen het Markermeer beschermd door de Oostvaardersdijk waarop een betonnen keermuur aanwezig is met een waterkerende hoogte van NAP + 2,70 m. Het ter plaatse geldende veiligheidsniveau bedraagt 1/4000, dat wil zeggen dat de kans dat er water over de kering heen gaat 1/4000 per jaar is.

Toekomstige situatie
Het plangebied Werkeiland wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Dit rioolstelsel wordt in de openbare profielen (straten) aangelegd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de persleiding, waarvan het aansluitpunt ten noordoosten van het Werkeiland ligt.

De plannen voor herstructurering hebben een toename van de verharding tot gevolg. Vanwege het belang van een voldoende hoge grondwaterstand voor het behoud van de stabiliteit van de Oostvaardersdijk, is het van belang te zorgen voor voldoende aanvulling van het grondwater. In het plangebied wordt een hoge mate van afkoppelen nagestreefd, zodanig dat de huidige grondwaterstanden gehandhaafd blijven.

Op basis van de toename van de verharding in het gebied en de onttrekking van grondwater door bomen, wordt berekend op welke wijze het best infiltratie van neerslag kan plaatsvinden. Omdat de bovenste bodemlaag bestaat uit zand, wat indertijd bij de realisatie van het Werkeiland is opgespoten, lijkt bovengrondse infiltratie van de neerslag een goede optie. Het realiseren van één of meerdere wadi's zal worden onderzocht. De infiltratievoorzieningen worden op een dusdanige wijze aangelegd dat een eventueel neerslagoverschot afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater buiten het plangebied.

Maatregelen in de wijk zullen moeten voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater of oppervlaktewater geraken.
Deze maatregelen zullen zowel materiaalvoorschriften in de bouw kunnen betreffen als het voorkomen dat verontreinigingen via de verharding in het water belanden.

Aan weerszijden van de Oostvaardersdijk geldt een vrijwaringszone. Op 10 oktober 2002 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied over de vrijwaringzone die in de Nota Ruimte is opgenomen rondom de primaire waterkeringen, waaronder de Oostvaardersdijk. Tijdens dit overleg is de planontwikkeling op het Werkeiland bestempeld als een herstructureringsopgave.

De partijen hebben aangegeven dat als er niet dichter op de waterkering wordt gebouwd dan de huidige bebouwingsrooilijn, er vanuit het oogpunt van het vrijwaringbeleid geen bezwaar tegen de bouwplannen bestaat.

Op basis hiervan geldt voor het onderhavige bestemmingsplan als uitgangspunt dat de waterkerende functie als gevolg van nieuwe ontwikkelingen niet in het geding komt. Dit houdt in de realisatie van nieuwe bouwwerken en uitbreiding van bestaande bouwwerken in deze zone alleen zijn toegestaan na toestemming van het Waterschap Zuiderzeeland.

Aan dit uitgangspunt wordt in het onderhavige bestemmingsplan voldaan, door binnen de vrijwaringszone geen nieuwbouwmogelijkheden toe te staan. Eén en ander is juridisch vastgelegd door middel van de dubbelbestemming “Waterstaatsdoeleinden”.

3.4.2. Ecologische toets

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in het om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, heeft in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Natuurbeschermingswet (gebiedstoets) en de Flora- en faunawet (soortentoets) plaatsgevonden [2]).

Gebiedstoets
Het plangebied Werkeiland Lelystad-Haven grenst aan de SBZ Markermeer in het kader van de Vogelrichtlijn. De jachthaven Lelystad-Haven maakt geen deel uit van de SBZ. Het Markermeer is aangewezen als SBZ vanwege het voorkomen van verschillende kwalificerende soorten (broed)vogels, te weten Zwarte stern, Krakeend, Tafeleend, Kuifeend, Toppereend, Smient, Visdief, Nonnetje, Aalscholver en Meerkoet.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een SBZ ingevolge de Habitatrichtlijn.

Omdat het plangebied geen betekenis heeft voor de genoemde kwalificerende soorten én omdat de geplande bestemmingen door de afstand geen invloed hebben op de kwaliteiten van de SBZ, is in eerste instantie de verwachting uitgesproken dat de uitvoering van de geplande projecten geen significant negatieve gevolgen voor de kwaliteiten van het vogelrichtlijngebied zouden hebben. Om hierover meer zekerheid te kunnen verkrijgen, is in het kader van de Vogelrichtlijn een Voortoets uitgevoerd [3]). De hoofdlijn van de Voortoets wordt in de onderstaande paragraaf uiteengezet. Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

[2]) Oranjewoud. Augustus 2004.
[3]) Voortoets ontwikkeling Werkeiland Lelystad. Beoordeling van het initiatief aan de Vogelrichtlijn. Oranjewoud. 10 mei 2005.

Ruimtebeslag
De plannen voor het Werkeiland worden buiten de begrenzing van de Speciale Beschermingszone ontwikkeld (binnen de bestaande Oostvaardersdijk). De ontwikkeling gaat dan ook niet ten kosten van geschikt leefgebied/habitat voor de kwalificerende soorten. Het betreft hier een ontwikkeling met een grote zichtbaarheid door het ontbreken van grote glasoppervlakten en de vorm van de bebouwing.

Geluid
De geluidhinder als gevolg van bewoning, verkeersbewegingen en horecavoorzieningen, zullen naar verwachting beperkt zijn. Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, waarin dit onderdeel in hoofdstuk 4.3 van de Voortoets nader wordt toegelicht.

Licht
De uitstraling van de verlichting van nieuwe ontwikkelingen op het Werkeiland zal naar verwachting gering zijn en niet tot hinder leiden. Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, waarin dit onderdeel in hoofdstuk 4.4 van de Voortoets nader wordt toegelicht.

Menselijke aanwezigheid algemeen
De kwalificerende soorten komen in de jachthaven slechts beperkt voor. Wel komen deze soorten vaker voor in het open gedeelte van het Oostvaardersdiep. Aangezien de afstand van de kade tot deze open plekken circa 150 meter bedraagt, en daarmee groter is dan de verstoringsafstand van de meeste vogels (100 meter), zijn de effecten naar verwachting te verwaarlozen.

Het gemaal nabij de Wortmansluizen vervult in het plangebied een belangrijke ecologische functie. Bij strenge vorst is het gebied rondom het gemaal als één van de weinige plaatsen ijsvrij als gevolg van het spuien. Watervogels concentreren zich in deze situaties rond het gemaal. Het betreffende gebied is echter niet vrij toegankelijk, waardoor er geen negatieve effecten als gevolg van menselijke aanwezigheid zijn te verachten.

Conclusie
Uit de Voortoets blijkt dat de er geen significante effecten op de vogelstand aan de orde zijn. Aanvullende worden in het onderzoeksrapport maatregelen beschreven die een verdere beperking van de negatieve effecten tot gevolg kunnen hebben. Deze maatregelen worden beschouwd als aanbevelingen die verder niet van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

Soortentoets
De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het (tenzij ontheffing verkregen is) verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, zal hierop vooruitlopend, een verwachting worden uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is de volgende differentiatie aangebracht.

Alle soorten, opgenomen in Habitatrichtlijn Bijlage IV en de Vogelrichtlijn zijn beschermd onder het zwaarste regime. De overige soorten vallen onder het lichte beschermingsregime. De eerste categorie is strikt beschermd. Voor deze soorten wordt alleen ontheffing verleend als er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, er geen andere oplossingen mogelijk zijn om de doelstellingen van het project te behalen (mitigatie en/of alternatieven) en als er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang (artikel 75, lid 5, onder c).

Voor de tweede categorie wordt ontheffing verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (artikel 75, lid 4). Een uitzondering hierop zijn vogels. Voor vogels wordt geen ontheffing verleend. Indien er broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Vanwege de aanwezigheid in het plangebied van een aantal natuurlijke elementen (zoals grasbermen en bomen en struikgewas) komen een aantal beschermde diersoorten voor uit de groepen amfibieën, zoogdieren en vogels. De volgende soorten komen in het plangebied in ieder geval voor: egel, mol, dwergvleermuis, meervleermuis, laatvlieger, ware-, spits- en woelmuizen, bunzing, konijn en gewone pad. Voor de gebieden waar ingrepen zijn gepland, zal in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing worden aangevraagd.

Voor de zeer algemeen voorkomende, maar strikt beschermde (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn), vleermuissoorten zal voorafgaand aan de sloop van gebouwen onderzocht worden of er al dan niet verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als de huidige bebouwing gehandhaafd blijft is er geen strijdigheid met natuurwetgeving. Als er gebouwen gesloopt worden, zal volgens specifieke richtlijnen (in bijlage 2) worden gehandeld. Uitgangspunt is dat eventuele mitigerende maatregelen zoveel mogelijk binnen het plangebied worden opgenomen.

Aansluiting op ecologische structuren
Gemeente Lelystad heeft in het Waterplan Lelystad 2003 een ecologische verbindingszone door het stedelijk gebied opgenomen en vastgesteld.

De stedelijke ecologische hoofdstructuur verbindt met name de verschillende grotere groenstructuren binnen de gemeentegrenzen met het buitengebied. In het stedenbouwkundig plan worden ecologische structuren ontworpen, die met name aan de diersoorten gelegenheid bieden om geschikte leefgebieden in de omgeving te bereiken. Hierdoor wordt ook de belevingswaarde van het groen voor omwonenden vergroot. De gebieden met de hoogste bestaande natuurwaarden worden bij de ecologische structuur betrokken. Door in de ontwerpfase een strook te reserveren voor de ecologische verbindingsweg en bij kruisingen met verkeers- en waterwegen ontsnipperende maatregelen op te nemen (looprichels, droge duikers, geleidende bosjes en ruigere begroeiing) komt een doorgaande ecologische structuur tot stand. Door de aanwezigheid van deze ecologische structuren kunnen beschermde diersoorten een nieuwbouwgebied ontvluchten en, na realisatie, het gebied opnieuw bereiken. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een duurzame instandhouding van de aanwezige beschermde soorten (onder voorwaarde dat de ecologische verbindingszone ook ecologisch beheerd wordt). De planning is er op gericht de ecologische strook voor aanvang van de werkzaamheden ingericht te hebben. Dan heeft de ontwikkeling van het bestemmingsplan de minste gevolgen voor aanwezige beschermde soorten.

3.4.3. Archeologische toets

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. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Indien er sprake is van archeologische waarden, dient in het betreffende bestemmingsplan een beschermende regeling ten aanzien van archeologische waarden opgenomen te worden. 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 Landerijen;
5. plangebied Luchthaven Lelystad.

Het onderhavige plangebied Lelystad Werkeiland 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.

3.4.4. Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Voorkomen moet worden dat als er een incident (zoals een ontploffing) plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. Ook moet voorkomen worden dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales.

De externe veiligheidsaspecten zijn getoetst op twee gronden:
1. externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid;
2. externe veiligheid als gevolg van weg- en scheepvaartverkeer.

Ad 1. Externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid
In de directe omgeving van het Werkeiland of binnen het plangebied zijn geen bedrijven actief die vallen onder de werking van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Met eventuele risicocontouren hoeft daarom geen rekening te worden gehouden.

Ad 2. Externe veiligheid als gevolg van weg- en scheepvaartverkeer
Het vervoer over de weg maakt zowel binnen het plangebied als daar aangrenzend geen deel uit van een route gevaarlijke stoffen. Het water langs het Werkeiland maakt geen deel uit van een scheepvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De naburige route Amsterdam-Lemmer is weliswaar een voor gevaarlijke stoffentransport aangewezen route, maar de contouren van deze route voor persoonsgebonden risico en groepsrisico zijn ver van het plangebied verwijderd.

Concluderend wordt gesteld dat het plangebied geen rekening hoeft te houden met beperkende factoren ten gevolge van externe veiligheid.

In of in de directe nabijheid van het onderhavige plangebied is geen risicovolle inrichting aanwezig. Het is daarom niet noodzakelijk om in het in het kader van externe veiligheid rekening te houden met veiligheidsmaatregelen.

3.4.5. Luchtkwaliteit

Inleiding
Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving over luchtkwaliteit. Het Besluit is in oktober 2001 van kracht geworden en in 2005 herzien. In de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze stoffen zijn Stikstofdioxide (NO_2), Koolmonoxide (CO), Stikstofoxiden (NOx), Benzeen (C_6H_6), Zwaveloxide (SO_2), Fijnstof (PM_{10}) en Lood. Het Besluit schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen op basis van de in het Besluit vastgestelde normen een toetsing moet plaatsvinden.

Berekeningen
Voor het berekenen van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van het rekenmodel CAR II versie 4.0. Dit rekenmodel voldoet aan de eisen van het Besluit Luchtkwaliteit. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2004, 2010 en 2015, waarbij de verkeersintensiteiten van het jaar 2004 zijn gebruikt. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3. De woningen worden niet aangemerkt als een puntbron zoals bedoeld in het Besluit. De in het gebied aanwezige bedrijvigheid is kleinschalig en heeft geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied. De berekeningen beperken zich daarmee tot de invloed van het wegverkeer.

Resultaten
In tabel 1 zijn de uitkomsten van het rekenmodel weergegeven voor de stoffen Stikstofdioxide (NO_2) en Zwevende deeltjes (PM_{10}), uitgaande van autonome groei van de verkeersintensiteit.

Stof, toetsingsperiode	**Grenswaarde (µg/m3)**	**2004 (µg/m3)**	**2010 (µg/m3)**	**2015 (µg/m3)**	**Overschrijding (ja/nee)**
NO_2 jaargemiddelde	40	27	22	21	Nee
PM_{10} jaargemiddelde	40	27	30	29	Nee
PM_{10} 24 uur gemiddelde	50, ≤ 35x per jaar	13	26	24	Nee

Tabel 1. Rekenresultaten CAR II - versie 4.0

In tabel 2 is de correctie voor zeezout verrekend.

Stof, toetsingsperiode	Grenswaarde (µg/m3)	2004 (µg/m3)	2010 (µg/m3)	2015 (µg/m3)	Overschrijding (ja/nee)
NO_2 jaargemiddelde	40	27	22	21	Nee
PM_{10} jaargemiddelde	40	27	25	24	Nee
PM_{10} 24 uur gemiddelde	50, ≤ 35x per jaar	13	20	18	Nee

Tabel 2. Rekenresultaten CAR II - versie 4.0, met zeezoutcorrectie

Uit de tabellen blijkt dat er geen grenswaarden worden overschreden. Eveneens is af te lezen dat de bekende waarden ruim onder de grenswaarden liggen.

Conclusie
Er worden geen overschrijdingen van de normen berekend. De uitkomsten liggen ver onder de grenswaarden. Er is geen reden te veronderstellen dat de voorgenomen activiteiten leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

3. 5. Milieuaspecten

3.5.1. Algemeen

Diverse milieuhygiënische aspecten in of nabij het plangebied, zoals hinder door bedrijvigheid, geluidsbelasting, bodemkwaliteit en de aanwezigheid van kabels en leidingen, kunnen beperkingen opleggen aan mogelijk nieuwe ontwikkelingen op het Werkeiland. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de milieuhygiënische aspecten geïnventariseerd en in kaart gebracht.

3.5.2. Hinder door bedrijvigheid

Milieu- en geluidszone Bedrijventerrein Noordersluis
Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Noordersluis. In het kader van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bedrijventerrein milieuhygiënische beperkingen oplegt aan de voorgestane ontwikkelingen op Werkeiland. Uit het bestemmingsplan “Geluidszone Noordersluis 2003” blijkt dat de milieu- en geluidszone buiten het plangebied is gelegen. Deze zones leggen aldus geen milieuhygiënische beperkingen op het plangebied.

Geluidscontour Fernhout
Ten noorden van het plangebied bevindt zich Fernhout, een overslagbedrijf van zand en grind. Tevens is hier een bergingsbedrijf (BTS) aanwezig. Gezien de afstand van deze bedrijven tot aan het plangebied (meer dan 100 meter) kan worden aangenomen dat dit bedrijf in milieuhygiënisch opzicht geen beperkingen legt op de voorgestane ontwikkelingen op Werkeiland.

Bovendien is op termijn sprake van een verplaatsing van de bedrijvigheid.

Jachthaven Lelystad-Haven
Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de jachthaven Lelystad-Haven. Het geluid van klapperend want en fluitende masten is een specifiek geluid bij jachthavens. In verband met de geprojecteerde woningbouw in de nabijheid van de jachthaven, gelden voor het bestemmingsplan voor wat betreft het onderdeel geluid de volgende uitgangspunten:
1. de activiteiten van de jachthaven mogen als gevolg van de nieuwbouw niet worden beperkt;
2. de nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de wettelijke geluidsnormen.

Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Ad 1.
De onderhavige jachthaven valt onder de werking van de Wet milieubeheer. In de huidige milieuvergunning van de jachthaven zijn geluidsnormen opgenomen. Alle activiteiten binnen de jachthaven moeten voldoen aan deze normen. Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van de jachthaven door wind wordt beperkt, wordt de milieuvergunning aangepast door een uitzondering op de geluidsvoorschriften te maken. Deze uitzondering houdt in dat de geluidsvoorschriften niet van toepassing zijn op geluiden die als gevolg van weersomstandigheden worden veroorzaakt door het gieren en klapperen van zeilen, staand en lopend want. Daarbij wordt echter wel voorgeschreven dat het gieren en klapperen van zeilen, staand en lopend want van de binnen de inrichting aanwezige schepen, zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Conform het gemeentelijk beleid '*Klapperend want*' is de milieuvergunning voor de jachthaven op dit punt aangepast.

Ad 2.
Het wettelijk maximale geluidsniveau van 35 dB(A) binnen de nieuwe woningen blijft gewaarborgd door de volgende oplossingen:
- het gebruik van dubbele beglazing en gemetselde wanden;
- het indelen van de woonkamer richting het water en de slaapkamers richting de (geluidsluwe) zijde.

3.5.3. Verkeerslawaai

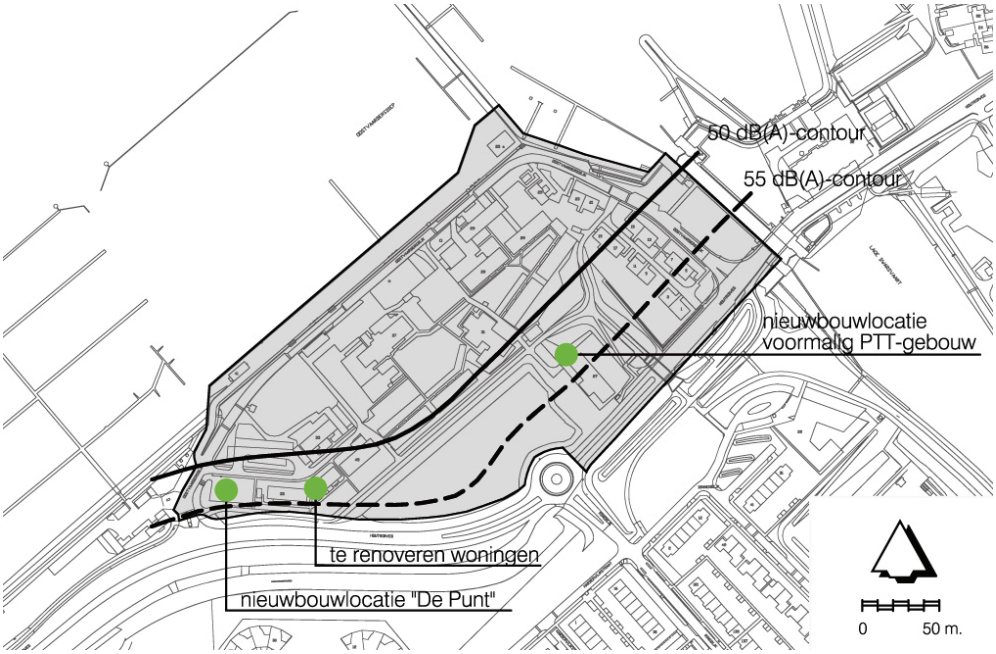
Op grond van de Wet geluidhinder worden langs wegen geluidszones vastgesteld, waarbinnen bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, niet kunnen worden gerealiseerd. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone.

Voor het onderhavige plangebied is de Houtribdreef als zoneplichtige weg van belang.

De Houtribdreef ligt ten oosten van het Werkeiland en bestaat uit 1 rijbaan met 2 rijstroken. Ten zuiden van de rotonde gaat de weg over in de Oostvaardersdijk.
Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidscontouren van de Houtribweg [4]). Het rapport is opgenomen in bijlage 4. In dit onderzoek zijn voor de Houtribweg de geluidscontouren van 50 dB(A) en 55 dB(A) berekend. De resultaten zijn opgenomen in tabel 3. Figuur 6 geeft de ligging van de contouren weer.

Wegvak	Afstand 50 dB(A)-contour tot het midden van de weg	Afstand 55 dB(A)-contour tot het midden van de weg
Houtribweg Zuid	70 m	35 m
Oostvaardersdijk	45 m	20 m

Tabel 3: Contourafstanden voor waarneemhoogte 5 meter



Figuur 6. De ligging van de geluidscontouren

Wanneer uit wordt gegaan van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijkt dat een aantal woningen op het Werkeiland niet aan deze waarde voldoen.

[4]) Akoestisch onderzoek wegverkeer Werkeiland. 1 oktober 2003. Gemeente Lelystad.

Het gaat hier enerzijds om de bestaande bouwblokken en anderzijds om de nieuw geprojecteerde appartementen op de locatie van het voormalige PTT-gebouw én aan zuidpunt van het Werkeiland.

Bestaande bebouwing
Voor de vijf zuidelijk gelegen bestaande bouwblokken wordt de bebouwing aangepast aan de hedendaagse (bouwtechnische) eisen. De bebouwing krijgt een woonfunctie. Uit onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de Houtribweg is gebleken dat de geluidsbelasting van de dicht bij de weg gelegen bouwblokken maximaal 5 dB meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Om deze woningen toch mogelijk te kunnen maken, is voor de betreffende woningen bij de provincie Flevoland een Verzoek hogere waarde ingediend. Aan het verzoek is door de provincie op 20 mei 2005 goedkeuring verleend. De beschikking is in bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De situering van de betreffende woningen wordt juridisch gewaarborgd door op de plankaart het bouwvlak van de betreffende bebouwing achter de 55 dB(A) contour te projecteren (zie figuur 6). Voor het overige geldt dat de bestaande situatie uitgangspunt is. Nieuwe ontwikkelingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn niet aan de orde. De bouwvlakken van de bestaande geluidgevoelige bebouwing (woningen) zijn strak om de gebouwen neergelegd, waardoor uitbreiding van deze woningen niet meer mogelijk is.

Nieuwbouw
Verder zijn op het Werkeiland nog twee locaties aanwezig waarvan de geluidsbelasting op de toekomstige bebouwing maximaal 5dB meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde. Het betreft hier de bebouwing aan de uiterste zuidpunt van het Werkeiland (WGB 3) en de bebouwing op de locatie van het voormalige PTT-gebouw. Voor deze beide locaties zijn door Gedeputeerde Staten van Flevoland een hogere waarde verleend. De beschikking is in bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Tot slot kan worden opgemerkt dat ter plaatse geen veranderingen in het profiel van de Houtribweg zullen worden doorgevoerd. Het bijbehorende dwarsprofiel is op de plankaart opgenomen.

3.5.4. Bodemkwaliteit

Naar het historisch bodemgebruik van het plangebied is 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 is een bezoek gebracht aan de locatie, 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 gemeente Lelystad.

Onderzoeksresultaten
Tijdens en na de drooglegging van de polder is het terrein gebruikt als woon- en werkkamp voor de medewerkers van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders. Het terrein wordt nu gebruikt voor recreatie en als woongebied. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een aantal restaurants, een jeugdherberg, een winkel in scheepsbenodigdheden en enkele nutsvoorzieningen. Het terrein wordt ingesloten door het Markermeer, de Lage Dwarsvaart met de Wortmansluis en de Houtribweg met daarachter de woonwijk Lelystad-Haven. Het Werkeiland is gemaakt door een zandlichaam op de oorspronkelijke IJsselmeerbodem te leggen. Dit vormde een verbreding in de dijk rond de nieuwe polder. Het in de omgeving vrijkomende afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering. Op de locatie hebben bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden zoals op- en overslag van bodembedreigende stoffen of lozingen van afvalwater en hebben bodembedreigende installaties zoals tanks en werkplaatsen gestaan. In veel van de gebouwen zijn asbesthoudende bouwmaterialen verwerkt. Enkele van de panden zijn gesloopt in een tijd dat voor de verwijdering van asbesthoudend materiaal geen bijzondere aandacht was. Op een deel van het terrein is een halfverharding van puin aanwezig geweest. In 1953 is een van de woonbarakken afgebrand.

Gezien de geschiedenis van de locatie kan bodemverontreiniging aanwezig zijn. In het plangebied zijn in het verleden enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. In het noordoostelijke deel van de locatie, nabij Oostvaardersdijk 19, is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetroffen. Het betreft een verontreiniging met minerale olie.

Tijdens een recent verkennend onderzoek (gebaseerd op de normen NEN 5740 en 5707) op een groot deel van de onderhavige locatie is op twee van de dertig onderzochte plaatsen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Op de plaatsen waar asbest is gevonden, is inmiddels gesaneerd.

Op de overige onderzochte locaties zijn licht verhoogde waarden van diverse stoffen aangetroffen, deels verklaarbaar uit een algemeen achtergrondniveau in Lelystad en omgeving, deels niet verklaarbaar, maar niet verontrustend.

Conclusie
Op basis van de gegevens uit het historisch onderzoek valt te verwachten dat de bodem niet zonder meer geschikt is voor alle beoogde bestemmingen. In overleg met en met goedkeuring van het bevoegd gezag Wet Bodembescherming worden daar waar nodig voorafgaand aan de realisatie van bouwplannen maatregelen genomen om het terrein wel geschikt te maken.

3.5.5. Aanwezigheid kabels, leidingen, straalpaden

Voor de riolering is er een gemengd systeem aanwezig. Bij de herontwikkeling van het Werkeiland is de gemeente met het waterschap overeengekomen om een geheel nieuwe riolering aan te leggen met een gescheiden stelsel. Het ontwerp van dit nieuwe stelsel wordt gebaseerd op het actuele stedenbouwkundige plan, zodat de rioleringsleidingen overal in de openbare profielen (straten) zullen worden aangelegd en aansluiten op de persleiding waarvan het aansluitpunt ten noordoosten van het Werkeiland ligt.

Vanaf het trafohuis op de noordpunt van het Werkeiland loopt een 10 KV-kabel (hoogspanning) voor een deel dwars over het Werkeiland. Als gevolg van nieuw geprojecteerde bebouwing, zal de kabel ter plaatse worden omgelegd. Dit geldt eveneens voor kabels en leidingen van Nuon, Gamog en T.C. ter plaatse van de bebouwing in de bestemming “Woondoeleinden 2”. Het op het vigerende bestemmingsplan aangeduide straalpad is overgenomen in het onderhavige plan.

4. UITGANGSPUNTEN PLANGEBIED

Het Stedenbouwkundig Ontwerp voor Werkeiland [5]) en het Inrichtingsplan [6]) voor Werkeiland zijn richtinggevend voor de uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan. Om een beeld te krijgen van de voorgenomen nieuwbouw en renovatie worden in dit hoofdstuk de hoofduitgangspunten van de ontwikkelingen uiteengezet. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het betreffende Stedenbouwkundig ontwerp en het inrichtingsplan.

4. 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.1.1. Algemeen

Voor het plangebied staat een herontwikkeling van het Werkeiland voorop, waarbij het cultuurhistorische erfgoed in ere wordt hersteld en de nieuw te ontwikkelen bebouwing in harmonie met de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing tot stand wordt gebracht. Door de herontwikkeling met daaraan gerelateerde functies op het gebied van wonen en recreëren kan het Werkeiland een eigen plaats innemen binnen de verder te ontwikkelen kustzone. Uitgangspunt is dat met name in de verschijningsvorm en maat en schaal van de bebouwing een aantal voorwaarden omtrent vorm en hoogte worden gegeven. Voor overige aspecten zoals de inrichting van de openbare ruimte, de groenstructuur en de erven en de welstandscriteria voor bestaande bouw en nieuwbouw is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

4.1.2. Uitgangspunten kadefront

Om het kadefront te versterken en een dynamisch karakter te geven, is het nodig om de bestaande bebouwing (Stake V) langs de Oostvaardersdijk te verwijderen en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing toe te voegen. Om voor dit gebied een goede ruimtelijke en functionele inrichting te kunnen waarborgen, is het noodzakelijk een aantal uitgangspunten te formuleren.

Bij de inrichting van het kadefront zal in eerste instantie rekening worden gehouden met de vrijwaringszone rondom de Oostvaardersdijk. Deze vrijwaringszone van 24 meter is opgenomen als ruimtelijke reserve voor een mogelijk toekomstige dijkversterking. Bouwen in deze zone is in principe niet toegestaan. Uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing minimaal op 24 meter van de kademuur wordt geprojecteerd.

Aan de kade wordt ruimte geboden voor met name niet-grondgebonden woningen, plaatselijk in combinatie met horeca en detailhandel. De functies zullen in een tweetal solitaire gebouwen worden gerealiseerd die uit maximaal vier lagen zullen bestaan. De bebouwing is georiënteerd op het water en de Oostvaardersdijk.

[5]) Vastgesteld door college op 9 maart 2004.
[6]) Definitief ontwerp 2008/2009. Archiefnummer 3.5.3-4-6785.

Het realiseren van ondergrondse parkeergarages behoort tot de mogelijkheden. In het inrichtingsplan is voor een dergelijke garage vanaf de Oostvaardersdijk een helling geprojecteerd, die de ingang tot de garage verschaft. Uitgangspunt is dat deze helling buiten de vrijwaringzone wordt geprojecteerd. Hierover heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden.

Voor het karakteristieke gebouw De Oostvaarder geldt als uitgangspunt dat dit gebouw gehandhaafd wordt (inclusief het bestaande schuurtje aan de westzijde van het gebouw).

Voor de bestaande functies op de kade (het restaurant en de winkel in watersportartikelen) het als uitgangspunt dat deze qua omvang en functie worden gehandhaafd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hier niet aan de orde.

4.1.3. Uitgangspunten binnengebied

Houten en stenen kamp
Voor de bebouwing in het houten en stenen kamp geldt het behoud en de versterking van de bestaande karakteristieken als doelstelling.

In dit kader is voor het betreffende gebied gekozen voor een strikte, conserverende bestemmingsregeling, waarbij overigens wel rekening wordt gehouden met de gewenste renovatieplannen. Concreet wordt voor dit gebied ingezet op het behoud van de hoofdvorm van de bebouwing, het behoud van de groenstructuur en het voorkomen van de nieuwbouw van met name bijgebouwen c.q. schuurtjes. Om bij de betreffende woningen toch de noodzakelijke bergruimte te kunnen bieden, geldt als uitgangspunt dat bergingen c.q. schuurtjes inpandig worden gerealiseerd.

Lange Jammer
Voor het gebouw van de Lange Jammer geldt als uitgangspunt dat het gebouw de centrale positie in het groen blijft behouden. Het gebouw krijgt een horecafunctie, waarbij alleen een bed-and-breakfast-functie met dienstwoning mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw wordt gehandhaafd.

Overige bebouwing (nieuw en bestaand)
Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing een toevoeging aan de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische waarden vormt. Bij de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte zal worden gestreefd naar duidelijke groenstructuur, waarbij met name een relatie wordt aangehouden tussen de openbare ruimten en de privé-ruimtes tussen de bebouwing. Om de ruimtelijke kwaliteit en de woonfunctie van het binnengebied te versterken, is behalve renovatie van bestaande bebouwing ook nieuwbouw van woningen noodzakelijk.

De nieuwbouw in de vorm van een drietal kleinere woongebouwen is geprojecteerd aan de zuidwestzijde van de Lange Jammer. Verder naar het zuidwesten vindt renovatie van bestaande bebouwing plaats.

De renovatieplannen betreffen extern onder meer het toevoegen van bergingen en het verbeteren van de trappenhuizen. Deze renovatie is inmiddels voltooid.

4.1.4. Uitgangspunten De Punt

Uitgangspunt is dat op deze zuidelijke locatie een solitair, markant gebouw wordt gerealiseerd dat de entree vormt van het Werkeiland. De bebouwing zal niet hoger zijn dan zes bouwlagen. Onder het gebouw is ruimte voor een parkeergarage gereserveerd.

Bij de situering en vormgeving van het gebouw moet rekening worden gehouden met de vrijwaringszone rondom de Oostvaardersdijk. Deze vrijwaringszone is opgenomen als ruimtelijke reserve voor een mogelijk toekomstige dijkversterking. Bouwen in deze zone is niet toegestaan. Inmiddels is in overleg met het Waterschap overeengekomen dat de begrenzing van de vrijwaringszone wordt aangepast aan het bouwplan voor De Punt.

4.1.5. Uitgangspunten locatie (voormalig) PTT-gebouw

Als uitgangspunt voor de voormalige locatie van het PTT-gebouw geldt dat in eerste instantie wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dit houdt in dat de vigerende planologische mogelijkheden worden overgenomen. Op deze locatie wordt een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om een compact appartementencomplex van maximaal twee lagen. In het complex is ruimte voor 8 appartementen. Onder het complex wordt een (half)ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Voorwaarde is verder dat het gebouw achter de 55 dB(A)-contour wordt gesitueerd. Daartoe dient tijdig een hogere grenswaarde te worden verkregen. Deze procedure is inmiddels in gang gezet.

4.1.6. Uitgangspunten sluiscomplex

Voor het sluiscomplex geldt als uitgangspunt dat de bestaande situatie wordt gehandhaafd. De bebouwingsmogelijkheden van dit complex zijn onveranderd en zijn afgestemd om de mogelijkheden conform de op dit moment geldende regelingen.

4.1.7. Uitgangspunten verkeersstructuur en parkeren

Ontsluiting
Uitgangspunt is dat het Werkeiland voor het autoverkeer wordt ontsloten door middel van een ringontsluiting vanaf de Oostvaardersdijk. De bestaande ontsluitingen vanaf de Houtribweg naar het plangebied blijven gehandhaafd. Het plangebied zal worden ingericht als 30 km/uur-gebied (zie figuur 8 en 9).

Het gebied rondom het voormalige PTT-gebouw wordt ontsloten door eenrichtingsverkeer toe te staan over de bestaande langzaam verkeerroute en de doorsteek langs de Lange Jammer.

Op de Oostvaardersdijk zal sprake zijn van gemengd auto- en langzaam verkeer en op de Houtribweg van gescheiden auto- en langzaam verkeer. De in het binnengebied liggende aparte voet- en fietsroutes blijven grotendeels gehandhaafd.

Parkeren
Wat betreft het parkeren gelden per deelgebied de volgende uitgangspunten:
- kadefront: parkeren aan kadefront, aan groenstructuur bij sluis, ondergronds, deels op achter- en/of zijterrein;
- binnengebied: parkeren op eigen terrein en op het tussenterrein met het kadefront;
- entree: parkeren op eigen terrein.

Voorkomen moet worden dat bewonersparkeerplaatsen gebruikt worden door bezoekers van jachthaven en evenementen. Om het karakteristieke groene op het eiland te bewaren, zal het lager gelegen grasveld, ten zuidoosten van het plangebied, in geen geval als permanente parkeerlocatie gebruikt worden.

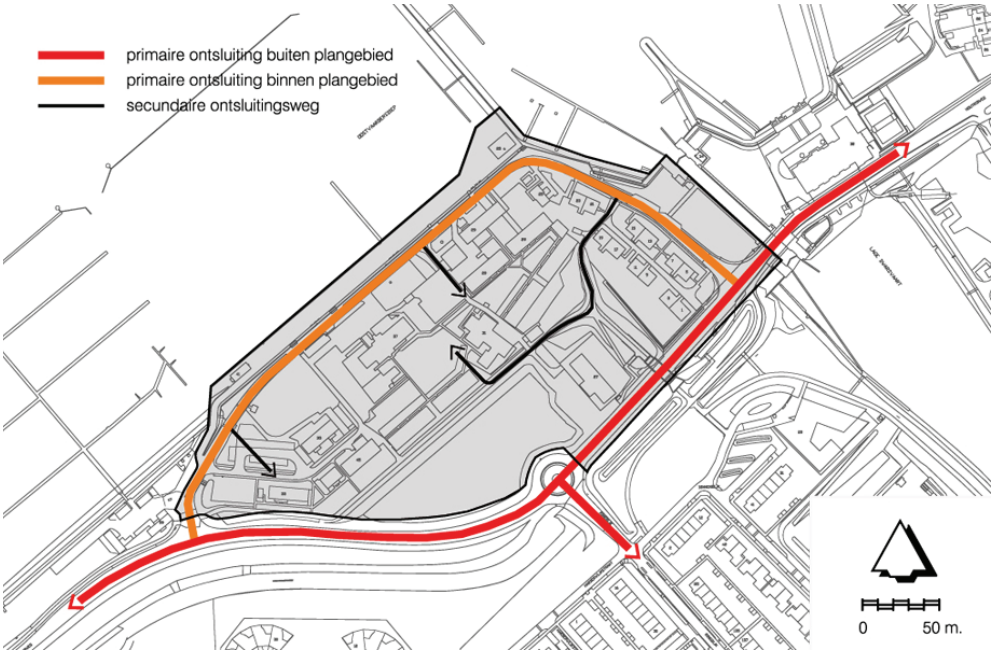
Op basis van deze gegevens is in de inrichtingsschets rekening gehouden met meerdere (half)ondergrondse parkeergarages, namelijk onder het gebouw De Punt, onder de beide gebouwen aan het havenfront en onder het appartementengebouw op de voormalige PTT-gebouw. Deze garages voorzien deels in de parkeerbehoefte voor de appartementen, een deel van het parkeren voor de woningen vindt in het openbaar gebied plaats.

Voor het Werkeiland is de volgende parkeerbehoefte berekend:

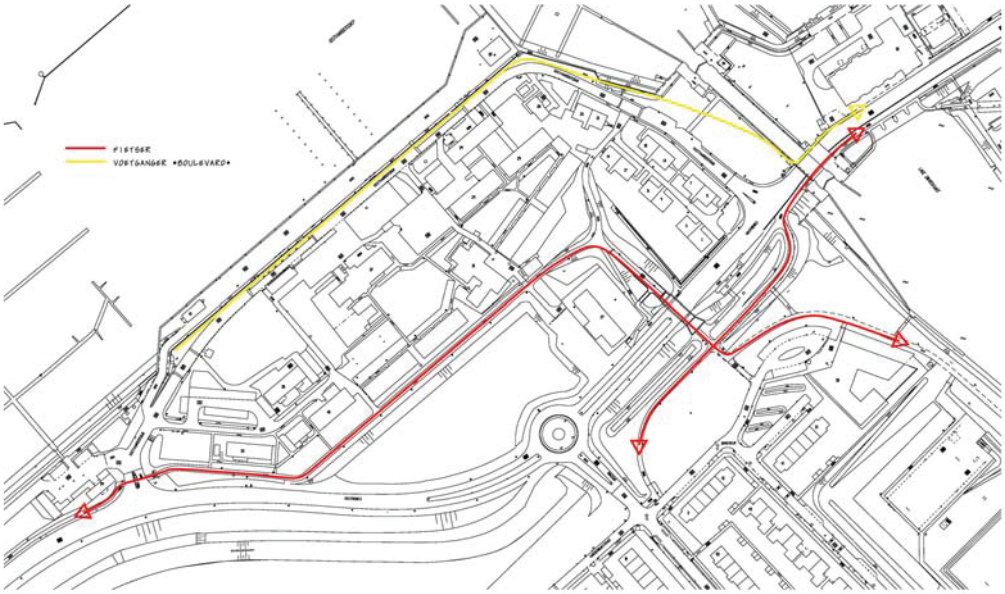
Aantal	*Parkeernorm*	*Behoefte (aantal)*
124 woningen	1,5 pp/woning	186 parkeerplaatsen
1000 m^2 bvo horeca	5 pp/100 m^2 bvo	50 parkeerplaatsen
17 b&b-kamers	1 pp/kamer	17 parkeerplaatsen
Totaal		253 parkeerplaatsen

De volgende aantallen worden gerealiseerd:

Wijze	*Aantal*
Gebouwd (parkeergarages)	97 parkeerplaatsen
Openbaar gebied	157 parkeerplaatsen
Eigen erf	10 parkeerplaatsen
Totaal	264 parkeerplaatsen



Figuur 7. Ontsluitingstructuur



Voetganger (boulevard)

Fietser

Figuur 8. De langzaam verkeerstructuur

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is hoger dan de berekende behoefte, waardoor een klein overschot aan parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig is. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door personeel van de horeca, maar ook door bezoekers van het gebied. Parkeren is daarmee voldoende geregeld in het voorliggende plan.

4.1.8. Uitgangspunten groenstructuur

Uitgangspunt is dat binnen de nieuwe structuur de groene geleding een belangrijke beeldbijdrage blijft leveren. Tevens geldt dat het eiland-idee wordt geaccentueerd en dat het van alle richtingen als eiland herkend wordt. In het beeldkwaliteitsplan voor het Werkeiland zijn verschillende richtlijnen voor de groenstructuur benoemd:
- het eiland-idee moet worden gehandhaafd en geaccentueerd;
- de groene sfeer tussen de bebouwing dient gehandhaafd en/of geaccentueerd te worden;
- de Beatrix-Lindeboom dient als markant punt voor het “dijklichaam”;
- de bomenstructuur aan de zijde van de Oostvaardersdijk is beeldbepalend en moet een duidelijke samenhang met de kustboulevard hebben.

Deze richtlijnen zijn als volgt in de inrichtingsschets vertaald.
Door het huidige grasveld tussen de Houtribweg en het Werkeiland open van karakter te houden, blijft het eiland vanaf de Houtribweg zichtbaar. De Beatrix-Lindeboom blijft gehandhaafd.

De aanwezige elementen in het groen (hoogteverschillen en dijklichamen) die nog refereren aan het oorspronkelijke eiland-karakter, zijn in de inrichtingsschets gehandhaafd. De groenstructuur (bestaande uit groenstroken en beplanting), rond de karakteristieke oorspronkelijke bebouwing, is zoveel mogelijk intact gehouden en versterkt. Ook is in de gebieden waar nieuwbouw aan de orde is, aangesloten op de bestaande groenstructuur, waardoor ook hier het binnentuinkarakter aanwezig blijft. De aanwezige informele en intieme sfeer van het binnengebied wordt behouden door de semi-openbare ruimten te handhaven en daar waar nodig, te creëren.

De bomenstructuur aan de Oostvaardersdijk is in de nieuwe inrichting gehandhaafd. Deze bomenstructuur bestaat met name uit iepen. Een aantal iepen heeft de afgelopen jaren te leiden gehad van de iepziekte, waardoor een aantal gesneuveld is. De nieuwe iepen die zijn geplant, moeten in principe gehandhaafd blijven en op enkele plaatsen aangevuld worden om het beeld te completeren. Elders op het eiland zullen karakteristieke bomen en/of boomgroepen zo goed mogelijk worden gehandhaafd, tenzij door veroudering (populieren) vervanging noodzakelijk is.

Bomen in de nieuwe hoofdstructuur zullen in nauwe samenwerking met de stedenbouwkundige en architect worden ingepast. Figuur 10 geeft een beeld van de te handhaven en de te verwijderen bomen.



Bestaande bomen

Te verwijderen bomen

Figuur 9. De groenstructuur

4.1.9. Uitgangspunten openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de informele en intieme sfeer van het gebied wordt behouden en versterkt. De richtlijnen die voor de inrichting van de openbare ruimte gelden, zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

4. 2. Functionele uitgangspunten

4.2.1. Woningbouwprogramma

Het woningbouwbeleid van de gemeente is er op gericht om op het Werkeiland de woonfunctie te versterken, zodanig dat het toegevoegde programma past binnen het kleinschalige, traditionele karakter. De eenvoudige bakstenen bebouwing die oorspronkelijk is gebruik was als barakken voor verblijf van werklui, zal aan de hedendaagse eisen van de tijd worden aangepast, voornamelijk bestemd als woningbouw.

De particuliere eigenaren van een deel van de opstallen en de grond zijn in 2005 gestart met de (inmiddels voltooide) eerste fase van het plan, in de vorm van de renovatie van de barakken, het gebouw van de Oostvaarder en van De Lange Jammer en de overige bestaande bebouwing.

In de tweede fase volgt de nieuwbouw in het binnengebied, aan het havenfront en op Punt Zuid. Het woningbouwprogramma voor het Werkeiland gaat uit van de bouw van totaal 100 woningen, waarbij de volgende verdeling wordt gehanteerd:
- 20 woningen in de voormalige barakken van het stenen kamp en 3 woningen in herberg De Oostvaarder. De doelgroep richt zich vooral op kleinere huishoudens, liefhebbers en senioren;
- 16 appartementen, nieuwbouw binnengebied;
- 20 appartementen in de bestaande bebouwing aan de zuidzijde, eveneens bedoeld voor starters;
- circa 45 appartementen aan het kadefront, inclusief Punt Zuid. Het zal hier gaan om koopappartementen in het hogere segment. Eén van de appartementengebouwen zal een combinatie zijn met horeca en detailhandel.

Aanvullend wordt op de locatie van het voormalige PTT-gebouw een complex met maximaal acht appartementen gerealiseerd.

De verdeelsleutel omtrent koop-huur, zal op grond van de marktinzichten nog nader worden bepaald.

4.2.2. Horeca

Huidige situatie
Op dit moment bevindt zich op het Werkeiland horeca met een totale oppervlakte van circa 996 m². Zie tabel 5.

Horecagelegenheid	Vloeroppervlakte
Restaurant aan de kade	72 m²
Stake V	477 m²
De Oostvaarder	400 m²
Lange Jammer	447 m²
Totaal	1396 m²

Tabel 5: Overzicht van de huidige horeca

Toekomstige situatie
Op het Werkeiland zullen zich in beperkte mate horecafuncties kunnen vestigen ter ondersteuning van functies op het gebied van cultuur en educatie. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de bestaande horeca aan de kade wordt gehandhaafd (72 m²);
- het gebouw Stake V verdwijnt in de toekomstige situatie en de Oostvaarder is bestemd tot wonen. Daarvoor in de plaats komt een horecagelegenheid van maximaal 900 m² terug. De horeca zal alleen op de begane grond worden gerealiseerd;
- in het gebouw van Lange Jammer wordt rekening gehouden met een ‘bed and breakfast-functie’ (447 m^2).

Hier vanuit gaande, betekent dit dat in de toekomstige situatie maximaal 1419 m² horeca aanwezig is.

De horeca zal vooral in de sfeer moeten liggen van kleinschalige restaurants, bistro's en/of cafégelegenheden. Zware horeca (categorie 3, 4 en 5) is uitgesloten.

4.2.3. Detailhandel

Uitgangspunt voor het Werkeiland is om ter versterking van de havenfunctie beperkt kleinschalige vestiging van aan watersport gerelateerde detailhandel mogelijk te maken. Gedacht kan worden aan kunst- en kledingwinkeltjes, een jachtmakelaar een zeilmakerij of een zeilschool. Het uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie op het Werkeiland maximaal 200 m² aan detailhandel wordt toegevoegd. De bestaande detailhandel blijft gehandhaafd conform de huidige situatie.

4.2.4. Cultuur

Gedurende het jaar vinden er verschillende culturele activiteiten op het Werkeiland plaats. Tevens oefent het eiland vanwege de ligging en de bijzondere sfeer een grote aantrekkingskracht uit op beeldend kunstenaars. Uitgangspunt is om de combinatie van horeca, recreatie en cultuur te versterken. Het bestemmingsplan dient dan ook de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van een beperkte museumfunctie, gecombineerd met de vestiging van expositie- of werkruimte voor beeldend kunstenaars.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Juridisch systeem

Doel bestemmingsplan
In het stedenbouwkundig ontwerp voor Werkeiland, waarvan in het vorige hoofdstuk de uitgangspunten zijn beschreven, wordt voor de komende planperiode een aantal nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en recreëren voorgesteld. Deze ontwikkelingen zijn voor wat betreft de plaats, de omvang en de functie in het onderhavige bestemmingsplan vertaald, waardoor ze juridisch-planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt. Het doel van dit bestemmingsplan is aldus tweeledig. Enerzijds maakt het bestemmingsplan de realisatie van de voorgestane nieuwbouwplannen mogelijk. Anderzijds geeft het bestemmingsplan een conserverende regeling voor die delen van het Werkeiland waar renovatie wordt beoogd en waar dus geen nieuwbouwontwikkelingen zijn voorzien. Deze regelingen zijn met name gericht op het behoud en verbeteren van de bestaande situatie.

Nieuwbouwgebieden
Voor de gebieden waarin herinrichtingsprojecten aan de orde zijn, heeft het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter. Omdat de bouwplannen voor de betreffende locaties zich in een redelijk uitgewerkt stadium bevinden, zijn de bestemmingsregelingen hier concreet afgestemd op de uiteindelijke gewenste stedenbouwkundige situatie.

Bestaande situatie/renovatie
Voor de gebieden waar geen nieuwbouw aan de orde is, is uitgegaan van de bestaande situatie. Het gaat hierbij om het houten en het stenen kamp. Hoewel bij het stenen kamp sprake is van herstel en renovatie, is het wel de bedoeling dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen in tact blijft. Om de bestaande hoofdvorm en plaats van de bebouwing te kunnen handhaven, zijn voor de betreffende gebieden de bestemmingsregelingen op maat gemaakt. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart.

Relatie met beeldkwaliteitsplan en welstandsnota
Het doel van het Werkeiland is gericht op het behoud én de versterking van de waardevolle elementen. Deze doelstelling zal deels door middel van renovatie en deels door middel van nieuwbouw worden bereikt. Omdat het gebied nu nog niet de status van beschermd stadsgezicht heeft, maar wel bepaalde bescherming nodig heeft, is het noodzakelijk om naast het bestemmingsplan ook aanvullende eisen voor de stedenbouwkundige inrichting en de architectonische vormgeving van de gebouwen op Werkeiland op te stellen. Aangezien dergelijke eisen niet in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, is het noodzakelijk deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan heeft een afstemmingsinstructie en houdt zich vooral bezig met de nadere uitwerking van de openbare ruimte en met de sfeer en het karakter van de architectuur in samenhang met de ruimtelijke opzet van het gebied. Het beeldkwaliteitplan bevat tevens de welstandscriteria, die na vaststelling door de raad deel uit maken van de gemeentelijke Welstandsnota.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

5.2.1. Woondoeleinden 1 t/m 3

De bestaande woningen op het Werkeiland kunnen qua hoofdvorm worden onderscheiden in drie typen: het houten kamp met maximaal twee aaneengeschakelde woningen, het stenen kamp, waar met name bestaande, te renoveren rijenwoningen zijn gesitueerd en het gebouw van de Oostvaarder. Om voor de woningtypen maatwerk te kunnen leveren, is er gekozen voor drie typen bestemmingen (W1, W2 en W3). In alle gevallen ligt de stedenbouwkundige structuur en de situering van de woningen exact vast. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak. Uitstekende bouwdelen aan de voorgevel van een woning, zoals ingangpartijen en portaaltjes worden niet meegerekend. Dit geldt ook voor uitstekende delen van het hoofdgebouw aan de achterzijde.

Het onderscheid komt bij de bestemmingen tot uiting in de bepalingen die betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm van het hoofdgebouw, zoals het aantal bouwlagen (uitgedrukt in goothoogte en bouwhoogte) en bepalingen ten aanzien van de daken (dakhelling). Het onderstaande schema geeft een kort overzicht van de verschillende woondoeleinden:

W	Type	Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling
1	één bouwlaag met kap	max 3,50 m	-	15º- 25º
2	één bouwlaag met kap	max 3,50 m	-	max 45º
3	één bouwlaag met kap	max 3,50 m	-	max 45º

Met deze voorwaarden omtrent hoogte en dakhelling wordt aangesloten bij de bestaande verschijningsvorm en maat en schaal van de bebouwing.

Om te voorkomen dat de bouwpercelen worden volgebouwd en dat daarmee het groene karakter van het gebied verdwijnt, is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Vanuit stedenbouwkundig opzicht en de huidige situatie is voor het **houten kamp (W1)** bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer dan 30% van het bouwperceel mogen bedragen. Er is gekozen voor een lager percentage (vaak is dit 50%), omdat in dit geval een hogere bebouwingsdichtheid ongewenst is.

Voor het **stenen kamp (W2)** is vanuit cultuurhistorische en stedenbouwkundige overwegingen er voor gekozen om bij de hoofdgebouwen geen bijgebouwen toe te staan. De benodigde ruimte voor schuren, bergingen en/of fietsenstallingen zullen in een centrale ruimte worden gerealiseerd. Dit komt ten goede aan de sfeer en het groene karakter van het gebied.

In de bijgebouwenregeling voor de **Oostvaarder (W3)** is geregeld dat de bestaande schuur nabij de Oostvaarder zal dienen als bergruimte bij de te realiseren woningen in het gebouw van de Oostvaarder. Dit bijgebouw heeft daarom een specifieke aanduiding "*bijgebouwen toegestaan*". De bouwvoorschriften voor deze schuur zijn afgestemd op de bestaande maatvoeringen.

Verder geldt in het algemeen dat niet binnen de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd (zie ook onder het kopje "Tuin").

Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft. Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane "aan-huis-verbonden-beroepen". Dit betreffen beroepen als huisartsen, notarissen of advocaten. Deze benadering sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen, aangezien er vele andere beroepen zijn die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de voornoemde "aan-huis-verbonden beroepen". Door middel van een adequate regeling wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming toe te staan. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is een regeling opgenomen die erin voorziet dat een deel van de gebouwen op een perceel mogen worden benut voor deze bedrijfsvormen. Enerzijds bevat deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeroepen. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de voorschriften). Daarvoor geldt in eerste instantie een aantal ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

5.2.2. Tuin

De bestemming "Tuin" is gelegd op de delen van de woonpercelen die als voor- of zijtuin zijn aan te merken en waar het vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst wordt geacht om erfbebouwing te situeren.

De grens van de bestemming “Tuin” ligt voor het merendeel tegen de voorgevel en in hoeksituaties tegen de zijgevel van de woning (hoofdgebouw). Uitstekende bouwdelen van een woning en aan- en uitbouwen aan de voorkant zijn binnen de woonbestemming geregeld.

5.2.3. Woongebouw 1 t/m 5

Verschillende locaties zijn voorzien van de bestemming “Woongebouw”. Dit betreft de bestaande bebouwing in cluster zuid, één van de twee toekomstige woongebouwen aan het havenfront en het toekomstige woongebouw De Punt. Omdat de hoogte van de woongebouwen onderling nogal verschilt, is gekozen voor drie aparte bestemmingen (Woongebouw 1 t/m 5). Hierna volgt per bestemming een toelichting.

Woongebouw 1 (WGB1)
De bestemming “Woongebouw 1” is van toepassing op de appartementen in de bestaande bebouwing in cluster zuid. De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de gewenste kwaliteitsverbeteringen. Dat betekent dat de bestaande bebouwing, maar ook de voorziene verbeteringen en aanpassingen in principe binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden.

Bijgebouwen zijn alleen mogelijk op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding “*bijgebouwen toegestaan*”. Voor deze specifieke regeling is gekozen om er voor te zorgen dat de bijgebouwen bij de appartementen geconcentreerd worden gesitueerd. Voor de bijgebouwen zijn maximale maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogte opgenomen.

Verder zijn binnen deze bestemming ook de bijbehorende functies, zoals tuinen, erven, wegen en paden, groenvoorzieningen en waterpartijen mogelijk. Voor de erfafscheidingen is de gemeentelijke standaardregeling opgenomen.

Woongebouw 2 (WGB2)
Voor het woongebouw aan het havenfront zijn de bebouwingsbepalingen afgestemd op het bouwplan en resultaten van verschillende overleggen met de provincie Flevoland. Het hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte voor het gebouw is afgestemd op het stedenbouwkundige uitgangspunt om langs het havenfront geen hogere bebouwing toe te staan dan 16,00 meter. Als voorwaarde is gesteld dat de bebouwing wordt uitgevoerd met een kap.

Door het bouwvlak buiten de veiligheidszone voor waterstaatsdoeleinden te situeren, worden de waterstaatkundige belangen in dit gebied niet geschaad. Ook de ondergrondse parkeergarage dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. De ingang van de parkeerkelder en de daarbijbehorende ingangspartijen, zijn juridisch geregeld binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”.

Woongebouw 3 (WGB3)
Deze bestemming heeft betrekking op de meest zuidelijke gronden van het kustfront ("De Punt"). Op deze locatie is een woongebouw geprojecteerd, waarbij de maximale bouwhoogte van 21,00 meter in de voorschriften is vastgelegd. In de bouwvoorschriften is geregeld dat de ondergrondse parkeerkelder binnen het bouwvlak wordt gesitueerd. Voor de delen die buiten het bouwvlak vallen is een aanduiding *'parkeergarage toegestaan'* opgenomen.

Woongebouw 4 (WGB4)
Voor de gebouwen in het middengebied zijn de bouwvlakken en de bebouwingsbepalingen afgestemd op het recente bouwplan, waarbij uit wordt gegaan van de bouw van maximaal12 appartementen.

Woongebouw 5 (WGB5)
Voor het nieuwe woongebouw op de voormalige PTT-gebouw geldt de bestemming "Woongebouw 5". Het bouwplan hiervoor is leidend in de op de gronden gelegde bestemming. Onder het appartementengebouw is een parkeerkelder voorzien. Deze wordt grotendeels binnen het bouwvlak gerealiseerd. Voor de delen die buiten het bouwvlak vallen is een aanduiding *'parkeergarage toegestaan'* opgenomen.

5.2.4. Gemengde doeleinden

De bestemming "Gemengde doeleinden" heeft betrekking op het nieuw te bouwen gebouw op de voormalige locatie van Stake V. Op de begane grond zijn naast wonen ook de functies horeca en detailhandel (gemengde doeleinden) toegestaan. Voor horeca geldt dat in het betreffende gebouw niet meer dan 900 m² horecavloeroppervlakte mag worden gerealiseerd.

Dit is in de gebruiksvoorschriften geregeld. Detailhandel is alleen in de eerste bouwlaag toegestaan en is beperkt tot 200 m². Onder het gebouw is een parkeerkelder voorzien. Deze wordt grotendeels binnen het bouwvlak gerealiseerd. Voor de delen die buiten het bouwvlak vallen is een aanduiding *'parkeergarage toegestaan'* opgenomen.

5.2.5. Detailhandelsdoeleinden

De bestemming "Detailhandelsdoeleinden" heeft betrekking op de op het Werkeiland aanwezige detailhandel. Concreet gaat het hier om de winkel voor scheepsbenodigdheden op de kade. Voor dit gebouw geldt dat het bouwvlak exact de huidige contouren van het gebouw volgt, waardoor uitbreidingsmogelijkheden niet meer aan de orde kunnen zijn. Uitgangspunt is dat de huidige situatie gehandhaafd blijft. De bouwvoorschriften zijn hierop afgestemd.

5.2.6. Horecadoeleinden 1

De bestemming "Horecadoeleinden 1" heeft betrekking op het bestaande restaurant 't Dijkhuisje dat zich op de kade bevindt. Voor dit gebouw geldt dat de huidige bebouwingssituatie gehandhaafd blijft.

In de voorschriften is dit uitgangspunt vastgelegd door voor de bouwhoogte de bestaande bouwhoogte (10,00 meter) als maximum te kiezen. Voor de goothoogte is geen maximale maat opgenomen.

Verder is het uitgangspunt dat er geen ruimte voor uitbreiding van de horecafunctie wordt geboden. Door op de plankaart het bouwvlak exact om de huidige contour van het gebouw te leggen en in de voorschriften te regelen dat een gebouw alleen binnen dit bouwvlak mag worden gebouwd, is dit uitgangspunt planologisch vastgelegd. Het overschrijden van het bouwvlak is slechts onder bepaalde voorwaarden en door middel van een algemene vrijstelling mogelijk. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan plinten, ingangspartijen, luifels, balkons, et cetera.

5.2.7. Horecadoeleinden 2

De bestemming “Horecadoeleinden 2” is van toepassing op de bed-and-breakfastfunctie in het complex de Lange Jammer. Voor dit complex zijn de bestaande karakteristieken van de hoofdvorm als uitgangspunt voor de bestemmingsregeling genomen. Om deze hoofdvorm te kunnen vastleggen, zijn in de bebouwingsvoorschriften maximale maten voor de goothoogte en de dakhelling opgenomen. Om te voorkomen dat de hoofdvorm verder wordt aangevuld met aan- en of uitbouwen, is er voor gekozen om het bouwvlak strak om het gebouw neer te leggen. Vervolgens is in de voorschriften opgenomen dat alleen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Het overschrijden van het bouwvlak is slechts onder bepaalde voorwaarden en door middel van een algemene vrijstelling mogelijk. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan plinten, ingangspartijen, luifels, balkons, et cetera.

Om het groene karakter van het gebied te kunnen versterken en om de gewenste groenstructuur te handhaven is er voor gekozen om het terrein rondom de Lange Jammer te voorzien van de bestemming “Groenvoorzieningen”. Daarmee wordt tevens voorkomen dat hier bijgebouwen en terreinafscheidingen worden gerealiseerd.

Voor het gedeelte van het gebouw waar een dienstwoning aanwezig is, is de aanduiding ‘*dienstwoning toegestaan’* opgenomen.

5.2.8. Nutsdoeleinden

Het gebouwtje ten behoeve van nuts- en andere openbare voorzieningen (elektriciteitsgebouwtjes, bushokjes, e.d.) is overeenkomstig de huidige situatie bestemd. De algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen, die in de voorschriften is opgenomen, heeft ook betrekking op dit gebouw.

5.2.9. Groenvoorzieningen

De bestemming "Groenvoorzieningen" heeft betrekking op de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hier om groen dat in de ruimtelijke hoofdopzet een structurele rol vervult.

Voor deze bestemming is tevens gekozen om te voorkomen dat op de betreffende terreinen bebouwing (schuurtjes of erfafscheidingen) worden gerealiseerd. Binnen de groenbestemming zijn in principe geen gebouwen mogelijk. Om deze redenen is er voor gekozen om ook het terrein om de Lange Jammer te voorzien van de bestemming “Groenvoorzieningen”.

5.2.10. Verkeersdoeleinden

Onder deze bestemming valt de het gedeelte van de Houtribweg. Dit is een weg met een externe (doorgaande) ontsluitingsfunctie. Binnen deze bestemming staat niet de verblijfsfunctie, maar de verkeersfunctie voorop. De inrichting van de wegen is hier ook op afgestemd. Voorkomen moet worden dat de akoestische situatie ter plaatse kan verslechteren als gevolg van wijzigingen in het profiel van de weg. Daartoe is het bestaande profiel van de Houtribweg op de plankaart in een dwarsprofiel vastgelegd.

Informatie- en reclameobjecten aan lichtmasten zijn binnen de bestemmingsomschrijving “bij recht” mogelijk gemaakt. Aan deze objecten zijn in de voorschriften geen maximale maten toegekend. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat deze objecten vanwege de vormgeving en/of de omvang de verkeersveiligheid niet in het geding brengen.

5.2.11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Voor de gronden waarbij de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woon- en of verblijfsomgeving geldt de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Naast (woon)straten zijn binnen deze bestemming ook de kade, pleintjes, voet- en rijwielpaden, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

De ingang van de ondergrondse parkeervoorziening is vastgelegd door middel van de aanduiding ‘*in- en uitrit parkeergarage’*. De bouwwerken ten behoeve van de ingangspartijen van deze garage zijn mogelijk gemaakt door in de voorschriften op te nemen dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,00 meter mogen bedragen. Deze hoogte is voldoende om de ingangspartij te kunnen realiseren.

5. 3. Dubbelbestemmingen

5.3.1. Waterstaatsdoeleinden

De vrijwaringszone die in verband met een mogelijk toekomstige dijkverhoging is opgenomen, is voorzien van een aanvullende bestemming “Waterstaatsdoeleinden”. Deze aanvullende bestemming is tevens van toepassing op de aanwezige bebouwing, namelijk het restaurant en de winkel voor scheepsbenodigdheden. Binnen deze zone mag in principe geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Het sluisgebouw is tevens binnen deze dubbelbestemming geregeld, door middel van de aanduiding “sluisgebouw toegestaan”.

5.3.2. Straalpad

Voor het straalpad dat over het plangebied loopt, is een aanvullende bestemming “Straalpad” opgenomen. Binnen deze zone geldt een beperking voor de bouwhoogte van alle gebouwen en bouwwerken tot 86 meter.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het plangebied hebben diverse eigenaren een grondpositie, te weten:

Grondeigenaren:	Oppervlakte (m^2)
Waterschap Zuiderzeeland	31.600
Gemeente	20.000
Diepenbroek	1.200
Groep OWe	16.300
Bewoners	4.500
Totaal	**73.600**

De verschillende partijen zijn overeengekomen het Werkeiland te herontwikkelen. Het doel is, dat met de opbrengsten uit de overeenkomsten tussen particuliere eigenaren en de gemeente de kosten voor de (semi-) openbare ruimte worden gefinancierd, zodat de herontwikkeling van het Werkeiland economisch uitvoerbaar is. Verder is het voor de economische uitvoerbaarheid essentieel dat het onrendabele deel van de renovatie van de bestaande historische bebouwing gecompenseerd kan worden door de opbrengsten uit de geprojecteerde nieuwbouw.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7. 1. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Flevoland;
2. VROM-inspectie regio Noord-West;
3. Waterschap Zuiderzeeland;
4. Rijkswaterstaat Ijsselmeergebied;
5. Ministerie van LNV vestiging West;
6. KPN Telecom Netwerkdiensten. afd. UTN Straalverbindingen;
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
8. Kamer van Koophandel Flevoland;
9. NV Nuon;
10. Hydron Flevoland;
11. Regionale directie Domeinen Ijsselmeerpolders;

Van de instanties genoemd onder 1 t/m 7 is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. De instanties 8 t/m 11 hebben niet gereageerd. De instantie genoemd onder 5 heeft meegedeeld geen op- of aanmerkingen te hebben. De binnengekomen reacties zijn als volgt samengevat:

1. Provincie Flevoland

<u>Landschap en cultuurhistorie</u>
Op pagina 22 van de toelichting wordt gemeld dat voor het gebied van het houten en stenen kamp mogelijk een status als “Beschermd stadsgezicht” kan worden verkregen. Dit is geen logische keuze. Het hele Werkeiland kan als beschermd stadsgezicht worden aangemerkt. Daarom wordt in overweging gegeven het gehele plangebied een beschermd stadsgezicht te geven.

> *Gemeentelijke reactie*
> De toelichting is hierop als volgt aangepast. De zinsnede over het deel van “Beschermd stadsgezicht” voor een deel van het gebied is verwijderd. Aan het eind van de alinea is de volgende zin toegevoegd: “In de toekomst zal worden bekeken of voor het Werkeiland of een deel daarvan de titel “Beschermd stadsgezicht” kan worden verkregen.

Het streven het cultuurhistorisch karakter van het Werkeiland te behouden staat op gespannen voet met de mogelijkheden voor nieuwbouw die het plan biedt. Hoewel begrip bestaat voor de behoefte en mogelijke noodzaak aan nieuwbouw, gaat wat wordt voorgesteld in het voorontwerp ten koste van de sfeer en het cultuurhistorisch karakter van het Werkeiland.

Dat betreft vooral de bebouwingswand bij de kade; de bebouwingsvoorschriften van de bestemming “Gemengde doeleinden” laten een bouwhoogte toe van 15 meter.

Gemeentelijke reactie
Ten opzichte van het Voorontwerpbestemmingsplan is het Ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:
- het gebouw van Herberg De Oostvaarder blijft qua omvang en hoogte zoals het er nu staat en zal verbouwd gaan worden voor woningbouw. Het karakter van het gebouw blijft daardoor hetzelfde, zodat dit cultuurhistorisch gebouw beschermd blijft;
- de bestemming “Gemengde doeleinden” in het Voorontwerp is in het Ontwerpplan niet langer een uit te werken bestemming nu bekend is wat voor gebouwen er worden gerealiseerd;
- de rij met 12 woningen direct achter het gebouw met de bestemming “Gemengde doeleinden” is gesplitst in twee rijtjes van elk 5 woningen.

Als gevolg van deze aanpassingen is van een forse wand nu geen sprake meer. Nieuwbouw langs het kadefront mag enige massa hebben. De maximale hoogte is 15 meter binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” en “Woongebouw 2”. De hoogte van deze gebouwen achten wij passend binnen de sfeer en het karakter van het havenfront.

Verder zijn de plannen op de locatie van het voormalig PTT-gebouw gewijzigd. Hier zal geen woontoren meer worden gebouwd. In het bestemmingsplan is nu een uit te werken bestemming opgenomen om te komen tot de bouw van een rijtje woningen in twee lagen met een kap. Hiermee wordt meer aangesloten op het oude deel van het Werkeiland. Het accent in hoogte aan de zuidwestzijde van het Werkeiland zal meer aansluiting krijgen bij het cultuurhistorisch karakter. De zienswijzen zijn door deze veranderingen overgenomen.

Eén van de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de aard en schaal van het gebied. Om deze reden is voor alle bestemmingen een dakhelling c.q. een dakkap voorgeschreven, met uitzondering van de bestemming “Woongebouw 3”. Uit de beschrijving op pagina 33 van “Woongebouw 3” blijkt dat het hier gaat om een appartementencomplex met een plat dak. Platte daken komen echter niet voor in het plangebied. Hier lijkt geen sprake van een in het plangebied passende ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie
Inmiddels zijn de plannen op deze locatie gewijzigd. Het oorspronkelijke plan - een appartementencomplex bestaande uit vier bouwlagen met een plat dak - is vervangen door laagbouw. Op deze locatie wordt gedacht aan rijenwoningen, bestaande uit twee lagen met kap.

Natuur
Ondanks complimenten voor de uitgebreide wijze waarop wordt stilgestaan bij de natuurwaarden, toch een enkele opmerking. Er is aangegeven welke mitigerende maatregelen getroffen zullen worden, bijvoorbeeld ten aanzien van vleermuizen. Onduidelijk is echter waar deze mitigatie zal plaatsvinden; binnen of buiten het plangebied.

Gemeentelijke reactie
De mitigerende maatregelen zullen, indien deze nodig blijken te zijn, binnen het plangebied worden genomen. Bijvoorbeeld door in de spouwmuren van de nieuwbouw openingen te maken, waardoor vleermuizen opnieuw onderdak kunnen vinden.

Op pagina 14 wordt niet ingegaan op het voorkomen van plantensoorten, terwijl deze in bijlage 1 wel worden genoemd. Met ingang van 23 februari 2005 geldt dat in het kader van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Dit neemt echter niet weg dat de zorgplicht gewoon van kracht blijft. Uit het plan wordt niet duidelijk of de planontwikkeling zal leiden tot de kap van bomen en of de bepalingen op grond van de Boswet van toepassing zijn.

Gemeentelijke reactie
In paragraaf 4.1.8 en figuur 9 van de toelichting is aangegeven hoe met de bestaande bomen wordt omgegaan en waar nieuwe bomen zullen worden geplant.

Water
Er is, conform de watertoets, in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerders. Het advies van het waterschap is echter niet bijgevoegd. Dit is wel een vereiste in het kader van de watertoets. Verzocht wordt het wateradvies als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie
De waterparagraaf zoals deze in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, vormt de weergave van de afspraken die tijdens de gesprekken tussen de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat en de gemeente zijn gemaakt. Deze waterparagraaf is daarmee tegelijkertijd het wateradvies van het waterschap. Het waterschap heeft in het kader van het artikel 10-Overleg te kennen gegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben.

Luchtkwaliteit
In paragraaf 3.4.5 wordt ingegaan op de luchtkwaliteit en wordt verwezen naar het Rapport luchtkwaliteit uit 2001 (vastgesteld in juli 2002). Dit rapport is echter gedateerd. Verzocht wordt uit te gaan van recentere, reeds beschikbare luchtkwaliteitgegevens. Uit onderzoek moet blijken wat de verkeersaantrekkende werking is van de voorgenomen ontwikkeling. In het plan moet worden aangegeven dat op basis van recente cijfers de huidige luchtkwaliteit goed is, dat er voldoende 'ruimte' is tot de grenswaarden en dat er in de toekomst geen nieuwe knelpunten zullen ontstaan.

Gemeentelijke reactie
Het hoofdstuk over de luchtkwaliteit is aangepast. De recentere luchtkwaliteitgegevens zijn in de toelichting verwerkt. Het onderzoeksrapport is in bijlage 3 van de toelichting opgenomen.

Geluid
Een verzoek tot verlening van een hogere grenswaarde voor 8 woningen en 12 appartementen nabij de Houtribweg is ingediend. Voor de geprojecteerde bebouwing op de locatie van het voormalige PTT-gebouw dient echter eveneens een procedure tot het verkrijgen van een hogere grenswaarde te worden doorlopen.

Gemeentelijke reactie
Voor de geprojecteerde bouw op het terrein van het voormalige PTT-gebouw is een verzoek om een hogere grenswaarde gedaan. De hogere waarde is inmiddels verleend (zie bijlage 6).

Voorts wordt verzocht op de plankaart de ligging van de geluidscontour en een dwarsprofiel van de Houtribweg op te nemen.

Gemeentelijke reactie
Het dwarsprofiel is op de kaart aangegeven. De ligging van de 50dB(A) en 55 dB(A) contour is in figuur 6 van de toelichting opgenomen. Een geluidscontour op de bestemmingsplankaart heeft geen juridische betekenis, en is daarom niet opgenomen.

Voorschriften
Op pagina 33 van de toelichting wordt aangegeven dat in het plangebied mogelijkheden zijn voor horeca van 300 tot maximaal 600 $m^{2,}$ met uitsluiting van zware categorieën van horeca. Binnen de bestemmingen "Horeca" en "Gemengde doeleinden" - waar horeca is toegestaan - is de omvang van de horeca-activiteiten echter niet gemaximaliseerd. Tevens ontbreekt de lijst van categorieën van horecabedrijven, waarnaar wordt verwezen.

Gemeentelijke reactie
In de voorschriften is binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" opgenomen dat de maximale oppervlakte aan horeca 900 m^2 mag bedragen.

Op pagina 39 van de toelichting staat dat binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” horeca en detailhandel alleen wordt toegestaan op de begane grond. Dit uitgangspunt wordt niet teruggevonden in de voorschriften. Tevens is de omvang van de detailhandel niet gelimiteerd. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

Gemeentelijke reactie
Binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” is in de gebruiksvoorschriften opgenomen dat niet meer dan 200 m^2 aan detailhandel mag worden gerealiseerd.

2. Inspecteur VROM

Luchtkwaliteit
In paragraaf 3.4.5 van de toelichting wordt ten aanzien van de luchtkwaliteit aangegeven dat, gelet op de beperkte uitstoot de er nu is en de geringe veranderingen op het Werkeiland, het niet te verwachten is dat de voorgenomen ontwikkelingen zullen leiden tot een overschrijding van de normen.
Gelet op het Besluit Luchtkwaliteit en de recente uitspraken van de Raad van State inzake het Besluit Luchtkwaliteit, is het echter van belang dat in de onderbouwing van een dergelijke afweging expliciet de bestaande waarden en de grenswaarden worden betrokken en dat de consequenties van het plan voor de luchtkwaliteit in kaart worden gebracht (ook al betreft het geringe veranderingen), zodat kan worden beoordeeld of de ontwikkelingen binnen het plan zonder meer gerealiseerd kunnen worden of dat aanvullende voorzieningen nodig zijn. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te vullen.

Gemeentelijke reactie
Het hoofdstuk over de luchtkwaliteit is aangepast. De recentere luchtkwaliteitgegevens zijn in bijlage 3 van de toelichting opgenomen.

3. Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap heeft geen op- of aanmerkingen.

Wel wil het waterschap het volgende onder de aandacht brengen. De op de plankaart aangegeven begrenzing van de strook aangeduid als dubbelbestemming “Waterstaatsdoeleinden” komt overeen met de breedte van de ter plaatse geldende dijktafelzone aan landzijde. Door het bestuur van het voormalig Heemraadschap Fleverwaard is hiervoor reeds op 9 november 1992 het besluit genomen om:

- de dijktafelzone ter plaatse van de keermuur te beperken tot 21 meter vanaf de keermuur landinwaarts;
- binnen de dijktafelzone enige vrijheid van stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting onder voorwaarden toe te staan.

Gelet op het bovenstaande geldt voor de binnen de dijktafelzone gelegen 10 à 12 meter brede strook, met de bestemmingen “Gemengde doeleinden”, “Groenvoorzieningen” en “Tuin” een beperkte inrichtingsvrijheid.

Binnen deze strook is geen bebouwing toegestaan. De aanleg van parkeergelegenheid, beplanting, etc. is voor het waterschap bespreekbaar, mits de zwaarte van de inrichting in funderingstechnische zin aanvaardbaar is gelet op het onderliggende dijkprofiel. Daarnaast dient de verder inrichting op relatief eenvoudige wijze verwijderbaar te zijn om de uitvoering van toekomstige dijkversterkingen niet te belemmeren.

Voor het realiseren van werken op en langs de waterkering (lees dijktafelzone) dient een ontheffing op basis van de Keur te worden aangevraagd.

Gemeentelijke reactie
Met de aandachtspunten die het waterschap heeft gegeven zullen bij de realisering van het bestemmingsplan in acht worden genomen.

4. Rijkswaterstaat IJsselmeergebied

Verwezen wordt naar de afspraak die is gemaakt op 10 oktober 2002 tussen de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied over de vrijwaringzone die in de Nota Ruimte is opgenomen rondom de primaire waterkeringen, waaronder de Oostvaardersdijk. Tijdens dit overleg is de planontwikkeling op het Werkeiland bestempeld als een herstructureringsopgave. Als er niet dichter op de waterkering wordt gebouwd dan de huidige bebouwingsrooilijn, dan bestaat daartegen uit het oogpunt van het vrijwaringbeleid geen bezwaar. Verzocht wordt voornoemde afspraak op te nemen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie
In de toelichting is in het hoofdstuk over de watertoets opgenomen dat op 10 oktober 2002 afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Lelystad, de provincie Flevoland, het Waterschap Zuiderzeeland en Rijkswaterstaat IJsselmeergebied over de vrijwaringzone die in de Nota Ruimte is opgenomen rondom de primaire waterkeringen, waaronder de Oostvaardersdijk.

Aansluitend daarop is het gewenst dat artikel 16 van de voorschriften wordt aangevuld met een bepaling van de volgende strekking:
“Realisatie van nieuwe en uitbreiding van bestaande bouwwerken binnen de bestemming ”Waterstaatsdoeleinden” zijn alleen toegestaan na goedkeuring van het Waterschap Zuiderzeeland.”

Gemeentelijke reactie:
In artikel 16 is niet opgenomen dat realisatie van nieuwe bouwwerken en uitbreiding van bestaande bouwwerken binnen de bestemming “Waterstaatsdoeleinden” alleen zijn toegestaan na toestemming van het Waterschap Zuiderzeeland. De gronden zijn immers van het waterschap die via de eigendomssituatie al dan niet toestemming kan geven om te bouwen.

5. KPN
Verzocht wordt bij de bouwplannen rekening te houden met het straalpad dat over het plangebied loopt.

Gemeentelijke reactie:
Bij het realiseren van het plan worden de bouwwerken niet zo hoog dat daarmee het straalpad geweld wordt aangedaan.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
Dat op de toplocatie langs de havenkade nieuwbouw wordt gepland is vanzelfsprekend. Voor de hand liggend is ook, dat die bebouwing een zekere schaal en allure zal moeten hebben om het waterfront voldoende 'verticaal' antwoord te laten geven op de grote horizontale watervlakte. Deze ontwikkeling mag echter niet ten koste gaan van de kleinschalige bebouwing en structuur van de oorspronkelijke bebouwing, met andere woorden een (te) hoge bebouwingswand langs het water mag het achterliggende deel van het eiland niet overschaduwen. Onwenselijk lijkt het voorts dat het visuele entreegebouw van het huidige werkeiland Herberg De Oostvaarder wordt gedegradeerd tot een aanbouwtje tegen een nieuwe ontwikkeling. Bovendien verkleint die nieuwe ontwikkeling de afstand tot het achterliggende woonblok aanzienlijk.

Gemeentelijke reactie
Omdat de plannen aan het waterfront bekend zijn is het bestemmingsplan hierop aan gepast. Er is in deze zone geen sprake meer van uit te werken bestemmingen. Het pand herberg De Oostvaarder blijft in oorspronkelijke staat en zal worden verbouwd voor woningbouw. De nieuwbouw aan het havenfront is aangepast aan vorm en uitstraling van de bestaande bebouwing van het werkeiland.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 maart 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie in de hal van het Stadhuis. Ingezetenen en in de gemeente belanghebbende, natuurlijke en rechtspersonen zijn daarbij in de gelegenheid gesteld hun mening over dit voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Van de mogelijkheid om in te spreken is gebruik gemaakt door:
1. de heer P. Dinant van jachthaven Lelystad Haven;
2. de Stichting Rechtsbijstand te Zwolle namens de heer en mevrouw Bakker van horecacentrum Stake V;
3. de belangenvereniging van bewoners van schepen in Lelystad-Haven;
4. de Bond Heemschut;
5. de Cultuurhistorische Vereniging voor Flevoland, Vrienden van Schokland te Rutten.

Op 20 mei 2005 heeft een hoorzitting plaatsgevonden in het Stadhuis van Lelystad. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Omdat de Belangenvereniging van bewoners van schepen in Lelystad-Haven was verhinderd, zijn de vertegenwoordigers op 3 juni 2005 gehoord. Het verslag van de hoorzitting is eveneens in bijlage 9 opgenomen.

1. De heer P. Dinant

De heer Dinant is van mening dat het cultuurhistorisch karakter wordt aangetast door de hoge accenten die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met name de mogelijke bebouwing op de locatie van het voormalig PTT-gebouw. Door het grote volume, past dit niet bij het cultuurhistorisch karakter. De accenten zouden meer in harmonie en ondersteunend moeten zijn aan het cultuurhistorisch karakter van het Werkeiland.

Gemeentelijke reactie

Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp op de volgende punten aangepast c.q. verbeterd:

- het gebouw van Herberg De Oostvaarder blijft qua omvang en hoogte zoals het er nu staat en zal verbouwd gaan worden voor woningbouw. Het karakter van het gebouw blijft daardoor hetzelfde zodat dit cultuurhistorisch gebouw beschermd blijft;
- de bestemming “Gemengde doeleinden” in het voorontwerp is in het ontwerpplan niet langer een uit te werken bestemming nu bekend is wat voor gebouwen er worden gerealiseerd;
- de rij met 12 woningen direct achter het gebouw met de bestemming “Gemengde doeleinden” is gesplitst in twee rijtjes van elk 5 woningen.

Als gevolg van deze aanpassingen is van een forse wand nu geen sprake meer. Nieuwbouw langs het kadefront mag enige massa hebben. De maximale hoogte is 15 meter binnen de bestemming “Gemengde doeleinden” en “Woongebouw 2”. De hoogte van deze gebouwen achten wij passend binnen de sfeer en het karakter van het havenfront.

Verder zijn de plannen op de locatie van het voormalig PTT-gebouw gewijzigd. Hier zal geen woontoren meer worden gebouwd. In het bestemmingsplan is nu een bestemming opgenomen om te komen tot de bouw van een rijtje woningen in twee lagen met een kap.
Hiermee wordt meer aangesloten op het oude deel van het Werkeiland. Het accent in hoogte aan de zuidwest-zijde van het Werkeiland zal meer aansluiting krijgen bij het cultuurhistorisch karakter. De zienswijzen zijn door deze veranderingen overgenomen.

2. Stichting Rechtsbijstand

De Stichting Rechtsbijstand geeft aan dat het niet duidelijk is of het horecabedrijf van cliënt terugkomt na de bestemmingsplanherziening. Er bestaat geen duidelijkheid voor de toekomst.

De bestemming “Gemengde doeleinden” maakt horeca mogelijk in de categorieën 1, 2 en 3. Gevraagd wordt ook categorie 4-horecabedrijven op te nemen in de voorschriften.

Gemeentelijke reactie
De bestaande horecagelegenheid Stake V kan terugkeren in het nieuwe pand. In deze bestemming is opnieuw horeca opgenomen in de categorieën 1, 2 en 3. Categorie 4 was niet mogelijk en zal ook in dit bestemmingsplan geen plaats krijgen. Aan deze zienswijze kan geen gevolg worden gegeven.

3. Belangenvereniging van bewoners van schepen in Lelystad-Haven
De vereniging is van mening dat de bewoordingen en intenties vervat in het voorontwerpbestemmingsplan uitermate vrijblijvend zijn.

Gemeentelijke reactie
De vrijblijvendheid waarnaar de belangenvereniging verwijst, is door het opnemen van gedetailleerde bestemming verdwenen. Dit is nu mogelijk, omdat nu bekend is wat er gebouwd kan worden. De uitwerkingsverplichting is daarom uit het plan gehaald.

De vereiste vrijstelling van de Flora- en faunawet is niet aangevraagd en verleend.

Gemeentelijke reactie
Vrijstelling van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Voorts is er onduidelijkheid over de groenstructuur.

Gemeentelijke reactie
Het bestemmingsplan is wat betreft de groenstructuur aangepast door duidelijk bouwblokken aan te geven en het groen ook daadwerkelijk als groen te bestemmen.

De waterput dient beschikbaar te blijven voor de bewoners van de schepen.

Gemeentelijke reactie
De waterput blijft gehandhaafd.

Er worden te veel woningen gebouwd. Er worden 22 appartementen/woningen meer gebouwd dan de Visie op Wonen, waardoor niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleidskader.

Gemeentelijke reactie
De woningen die worden gebouwd zijn conform het aangepaste *Meerjarenprogramma woningbouw (2006)*. De bebouwingswand is verdwenen nu in het bestemmingsplan is bepaald gedetailleerde bestemmingen op te nemen.

Met de bestemming “Gemengde doeleinden” en “Waterstaatsdoeleinden” wordt onzekerheid gecreëerd en ontstaat een hoge bebouwingswand. Met de algemene vrijstellingsbepaling kan nog hoger worden gebouwd. De bestemming “Gemengde doeleinden” en “Waterstaatsdoeleinden” overlappen elkaar. Dat is vreemd omdat binnen waterstaatsdoeleinden geen gebouwen die genoemd worden binnen de bestemming gemengde doeleinden kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie
De overlapping komt voort uit de wens om boven het gebied met de bestemming “Waterstaatsdoeleinden” een terras aan te leggen. Gemengde bebouwing zal binnen het gebied met de bestemming “Waterstaatsdoeleinden” niet worden gerealiseerd.

4. De Bond Heemschut
De Bond Heemschut is van mening dat door de voorgestelde herontwikkeling het cultuurhistorische erfgoed als geheel niet veilig gesteld wordt. De bijzondere kwaliteit van de open ruimte van het Werkeiland wordt geheel aangetast door de bouwmassa’s van de woningen en daarmee samenhangend de tuinen, de straten en het parkeren.

5. De Cultuurhistorische Vereniging Vrienden van Schokland
De vereniging is van mening dat het aanzicht van het Werkeiland verloren gaat door de bouw van 2 woontorens en de twaalf rijtjeshuizen in 2 woonlagen aan het waterfront en adviseert een historische bouw, zoals op het voormalige eiland Schokland is gebeurd, zodat de karakteristieke uitstraling blijft behouden.

Gemeentelijke reactie op inspraakreacties 4 en 5
Beide inspraakreacties gaan mede over het cultuurhistorisch aspect van het Werkeiland. Naar aanleiding van deze inspraakreacties én de reacties uit het artikel 10 Bro 1985 Overleg, zijn de inrichtingsplannen voor het Werkeiland op onderdelen aangepast. Voor een overzicht van de wijzigingen en verbeteringen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 van deze paragraaf (reactie de heer Dinant).

===