Bestemmingsplan

Partiële herziening DC JYSK



Ontwerp

gemeente Lelystad

Partiële herziening DC JYSK

Lelystad

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0995.BP00097-VG01

projectnummer:
20220848

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
05-10-2022	concept
-	voorontwerp
08-11-2023	ontwerp
06-03-2024	vastgesteld

gemeente Lelystad

(vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving herziening 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Beoogde herziening 11
2.3 Beleidskaders 12

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving 13

3.1 Algemeen 13
3.2 Toelichting planregels 13
3.3 Toelichting verbeelding 13

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 15

4.1 Economische uitvoerbaarheid 15
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 15

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 29

Artikel 1 Van toepassing verklaring 29
Artikel 2 Begrippen 30

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 31

Artikel 3 Bedrijventerrein 31
Artikel 4 Waarde - Archeologie 32

Hoofdstuk 3 Algemene regels 33

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 33
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels 34

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 35

Artikel 7 Overgangsrecht 35
Artikel 8 Slotregel 36

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beeldregieplan

Verbeelding

gemeente Lelystad

(vastgesteld)

Toelichting

(vastgesteld)

gemeente Lelystad

gemeente Lelystad

(vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestaande bedrijventerrein Flevokust Haven heeft een geluidzone waardoor geluidgezoneerde bedrijven zich kunnen bevestigen op het bedrijventerrein. Recent heeft de gemeente het bestemmingsplan 'DC JYSK' als eerste uitbreiding op dit bedrijventerrein vastgesteld. Nu is echter gebleken dat in de planregels geluidgezoneerde bedrijven per abuis niet uitgesloten zijn, waardoor het in theorie mogelijk is om ter plaatse een geluidgezoneerd bedrijf te vestigen. De bedoeling was echter om op deze uitbreiding(en) geen geluidsgezoneerd bedrijventerrein te maken. Een dergelijke ontwikkeling is onwenselijk en bovendien niet meegenomen in het geluidsmodel van het bedrijventerrein. Om deze reden dient het bestemmingsplan 'DC Jysk' dan ook te worden gewijzigd.

In aanvulling hierop is geconstateerd dat sprake is van enkele andere onvolkomenheden in het bestemmingsplan die herstel behoeven. Zo is een te strikt beschermingsregime opgenomen ten aanzien van archeologie en is de bouw van windmolens toegestaan, terwijl dit in strijd is met (provinciaal) beleid. Tot slot wordt de beschermingszone uit het parapluplan 'Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI)' voor de volledigheid in deze partiële herziening verwerkt.

Met een partiële herziening kan het vigerende bestemmingsplan 'DC Jysk' op deze specifieke punten worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Buitenhavenweg 40 t/m 46 te Lelystad. Het gaat om een perceel wat is gelegen op het bedrijventerrein Flevokust Haven, dat ten noorden van Lelystad ligt. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'DC Jysk', die is vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad op 8 maart 2022.

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Verder gelden de gebiedaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'vrijwaringszone - dijk' voor (delen van) het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding horende bij het bestemmingsplan 'DC Jysk' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de beoogde herziening, waarbij onder andere de relevante omgevingsaspecten aan bod komen. Hoofdstuk 3 omvat de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving herziening

2.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de herzieningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Beoogde herziening

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'DC Jysk' van kracht. In dit bestemmingsplan zijn enkele onvolkomenheden ontdekt die onwenselijke ontwikkelingen mogelijk maken of juist wenselijke ontwikkelingen onmogelijk maken.

Om deze onvolkomenheden te herstellen is het noodzakelijk een herziening door te voeren zodat per specifiek onderdeel de nodige aanpassingen gedaan kunnen worden. Het gaat om de volgende onvolkomenheden:

Geluidzoneringsplichtinge inrichting

Het bestaande bedrijventerrein Flevokust Haven heeft een geluidzone waardoor geluidgezoneerde bedrijven zich kunnen bevestigen op het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan 'DC Jysk', welke een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein mogelijk maakt, is de nieuwvestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet uitgesloten. In theorie is het daardoor mogelijk om ter plaatse een geluidgezoneerd bedrijf te vestigen. Een dergelijke ontwikkeling is onwenselijk en bovendien niet meegenomen in het geluidsmodel van het bedrijventerrein, waardoor een herziening van de regels noodzakelijk is.

Archeologisch beschermingsregime

Verder is in het bestemmingsplan 'DC Jysk' een te stikt beschermingsregime ten aanzien van archeologie opgenomen. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (Van Keulen 2022). Op basis van dit onderzoek wordt er gesteld dat in een deel van het betreffende gebied oever- en geulafzettingen aangetroffen zijn die duiden op de aanwezigheid van een krekensysteem waarop archeologische resten te verwachten zijn.

De mogelijke aanwezigheid van archeologische resten is nader onderzocht en vastgelegd in de notitie *'Archeologisch onderzoek Plangebied Karperweg (JYSK) te Lelystad'*, d.d. 26 mei 2022. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Uit het aanvullend onderzoek komt naar voren dat in het plangebied geen archeologische niveaus zijn aangetroffen en er geen indicaties zijn dat bewoning mogelijk was in de Swifterbant periode. De tijdens het booronderzoek aangetroffen sedimenten zijn afgezet in een nat en dynamisch milieu dat niet geschikt was voor menselijke bewoning.

Bovenstaande bevindingen zijn in lijn met het beleid van de gemeente Lelystad ten aanzien van archeologie (Archeologische monumentenzorg in Lelystad). Op de

archeologische beleidskaart Lelystad bevindt het plangebied zich in een zone met lage verwachtingswaarde. Voor het gebied met een lage archeologische verwachting geldt dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

De archeologische dubbelbestemming kan hierdoor worden verwijderd. Een herziening van de verbeelding en regels is derhalve noodzakelijk.

Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In het bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor de bouw van windmolens. Dergelijke windmolens moeten integraal onderdeel zijn van een gebouw en de maximale mastlengte bedraagt 8 meter. Een dergelijke regeling is niet van toepassing op het overige gedeelte van het bedrijventerrein, met uitzondering van het bestemmingsplan "Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West. In dit plan is recent een nieuwe regeling vastgesteld voor de bouw van (kleine) windturbines. Hier wordt op aangesloten.

Een herziening van de regels is derhalve noodzakelijk.

Beschermingszone evenhoevigen en pluimvee

In het parapluplan 'Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI)' is een beschermingszone opgenomen die bepaalt dat op de gronden binnen deze beschermingszone het niet is toegestaan om gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor het houden van evenhoevigen en/of pluimvee. Het plangebied waar de partiële herziening betrekking op heeft is gelegen in deze beschermingszone. Volledigheidshalve wordt de algemene aanduiding 'vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee' overgenomen in dit bestemmingsplan.

Een herziening van de verbeelding en de regels is derhalve noodzakelijk.

2.3 Beleidskaders

In het kader van deze partiële herziening vindt geen toetsing plaats aan de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn reeds getoetst aan de geldende beleidskaders bij opstelling van het moederplan 'DC Jysk'.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Deze partiële herziening bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Om na te gaan welke regeling geldt, zal deze herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan 'DC Jysk' (moederplan) moeten worden gelezen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en uitgangspunten die aan deze partiële herziening ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Toelichting planregels

In de regels is opgenomen dat de regels van het bestemmingsplan 'DC Jysk' van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

1. het begrip 'geluidzoneringsplichtige inrichting' is toegevoegd;
2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden uitgesloten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' waardoor het niet mogelijk is een geluidzoneringsplichtige inrichting te realiseren of in stand te laten;
3. de bouw van (kleine) windturbines is onder voorwaarden toegestaan. Een voorwaarde is dat de voorzieningen (installaties) niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare weg;
4. de juridische regeling met betrekking tot 'archeologie' is verwijderd; en
5. de specifieke regeling geldt ten aanzien van het houden van evenhoevigen en pluimvee uit het parapluplan 'Beschermingszone Centraal Veterinair Instituut (WBVR/CVI)' is overgenomen.

3.3 Toelichting verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'DC Jysk' wordt gewijzigd in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' wordt verwijderd en de algemene aanduiding 'vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee' wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Vooroverleg

Dit plan betreft een reparatie van het bestemmingsplan 'DC Jysk', dat recent door de gemeenteraad is vastgesteld. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De gemeente heeft het plan wel voor overleg toegezonden aan de overlegpartners. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek heeft gereageerd op het voorontwerpplan. De Omgevingsdienst is akkoord met de hoofdopzet van het plan.

Op 17 oktober 2023 is het bestemmingsplan "Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West" vastgesteld. In dit plan is een specifieke regeling opgenomen voor de bouw van (kleine) windturbines. De regeling voor (kleine) windturbines in deze partiële herziening is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Uitbreiding Flevokust Haven Zuid West".

De eigenaar van de gronden waarop deze partiële herziening van toepassing is, wordt geïnformeerd over de herziening en de aangebrachte wijzigingen.

4.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op 6 december 2023 gepubliceerd en hebben vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijzen op de stukken naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

4.2.3 Vaststelling

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn van zes weken is het voor een ieder mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het bestemmingsplan treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Bijlagen toelichting

(vastgesteld)

gemeente Lelystad

(vastgesteld)

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

ADVIES ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG

Beoordeling namens Conrato (dhr. R. Henderix) door:
Drs. E.E.A. van der Kuijl; senior KNA archeoloog/beleidsadviseur
Hamaland Advies, Ambachtsweg 9b, 7021 BT Zelhem
Doc.nr: 0223897
d.d. 26 mei 2022

Onderwerp
Archeologisch onderzoek Plangebied Karperweg (JYSK) te Lelystad

Plan
Op verzoek van dhr. R. Henderix van Conrato B.V. hebben wij het conceptrapport van het archeologisch onderzoek voor JYSK beoordeeld (second opinion). De aanleiding voor het onderzoek is het voornemen van Jysk om een distributiecentrum in Nederland te realiseren. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal 25,6 ha.

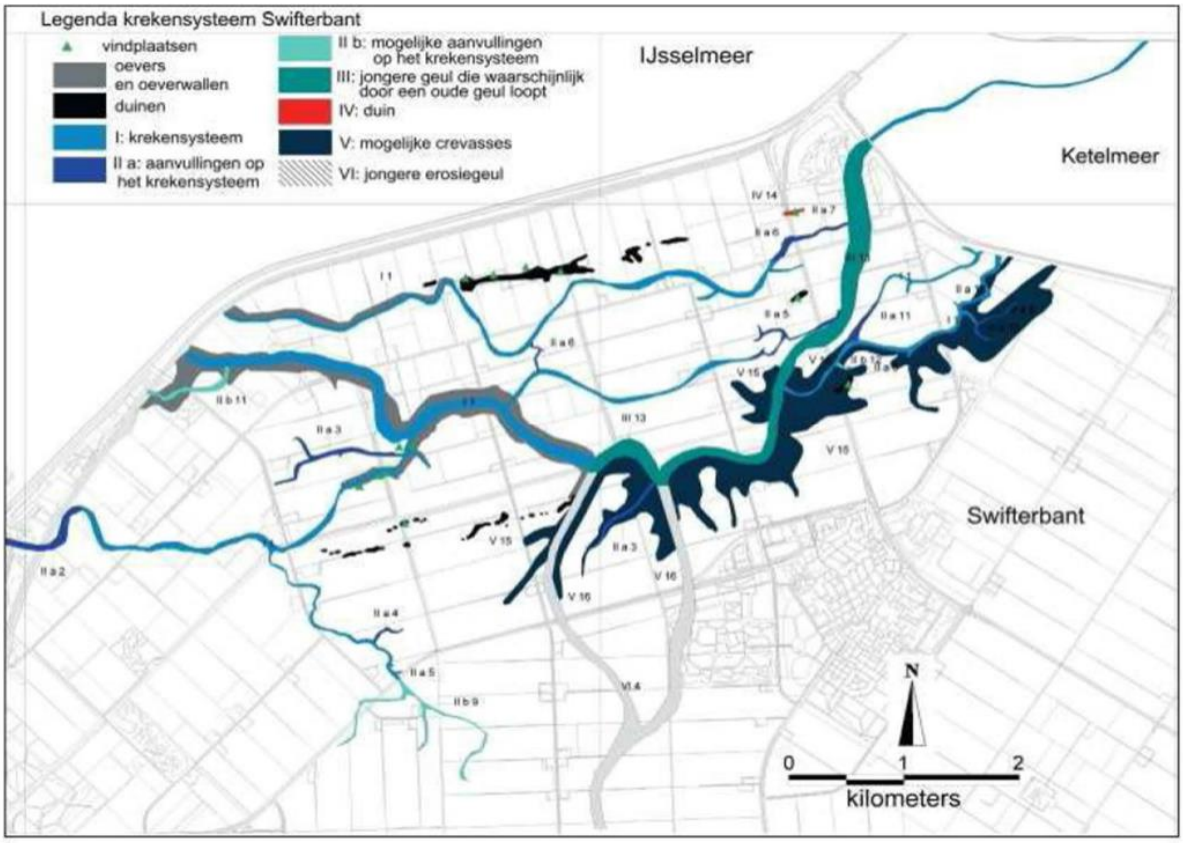
Onderzoek
In het kader van de geplande ontwikkeling heeft Sweco een bureauonderzoek uitgevoerd voor de geplande bouw van een distributiecentrum in Lelystad. Het verkennend booronderzoek (aqualockboringen) is uitgevoerd door Transect. Op 9 april 2022 hebben wij de conceptversie van het rapport van Sweco ontvangen met de titel: "*Archeologisch onderzoek plangebied Karperweg te Lelystad, gemeente Flevoland. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen".* Het rapport is opgesteld door F. van Keulen en geaccordeerd door J. van Rooij. Het betreft een conceptversie van het Sweco-rapport van 5 april 2022 met rapportnummer 2542.

Resultaten
Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied voor de top van het dekzand een middelhoge verwachting is op vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Deze verwachting is middelhoog omdat er nog basisveen aanwezig lijkt op het dekzand, wat indicatief is voor gunstige conserveringscondities van eventuele vindplaatsen in het dekzand. De verwachting op scheepswrakken is niet gewijzigd. Vanwege de aanwezigheid van uitgestrekte visvijvers in het plangebied lijkt deze kans vrij gering te zijn.

Tijdens het verkennend booronderzoek is volgens Sweco in bijna alle boringen, met uitzondering van boring 1 en 2, dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden aangetroffen. De eerste twee boringen laten zien dat er op deze locatie het begin van deze dekzandopduiking te zien is. De boringen laten zien dat er nog geen bodemvorming in

het dekzand heeft plaatsgevonden in het plangebied. Mogelijk lag het plangebied in een lagergelegen gebied waardoor het relatief snel is vernat en er veenvorming heeft opgetreden. In een enkele boring was er sprake van een incomplete podzol (A-horizont – C-horizont). Vanwege het aantreffen van een enkele boring met een A-horizont lijkt het hier te gaan om een mogelijke inspoeling van de bovengelegen Basisveen Laag. De verwachting op archeologische resten voor het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum is laag omdat er geen bodemvorming heeft opgetreden in het dekzand. Mogelijk lag het gebied toen al lagergelegen en heeft er relatief snel veenvorming opgetreden, wat het gebied onaantrekkelijk voor bewoning maakt.

In het plangebied zijn in het Laagpakket van Wormer sterk siltige lagen aangetroffen die door Sweco zijn geïnterpreteerd als oeverafzettingen. In twee boringen zijn deze oeverafzettingen zwak humeus en kalkloos, wat kan betekenen dat er bodemvorming heeft plaatsgevonden. Naast het aantreffen van oeverafzettingen is er in een enkele boring een pakket van meer dan 2 m dik in het Laagpakket van Wormer aangetroffen dat is geïnterpreteerd als zandige/kleiige geulafzettingen. Er is hier sprake van een fossiele geul van een kreek. De bovengenoemde oeverwallen zijn volgens Sweco dus wel degelijk aangetroffen in het gebied, en gezien er in het Holoceen bewoning mogelijk was op deze oeverwallen van de getijdegeulen in het gebied is er een middelhoge verwachting op archeologische sporen en resten gerelateerd aan de Swifterbant cultuur. Het betreft hier mogelijk resten van de aanvulling op het krekensysteem zoals te zien is op de Afbeelding hieronder. Aangezien er maar in een enkele boring zandige/kleiige geulafzettingen zijn aangetroffen gaat het om hoogstwaarschijnlijk een relatief smalle geul van een kreek.



Afbeelding (afb. 2 rapport Sweco): Rivierduinen, kreekgeulen en oeverwallen, met archeologische vindplaatsen in het Rivierduingebied Swifterbant. Het plangebied ligt direct westelijk van dit gebied.

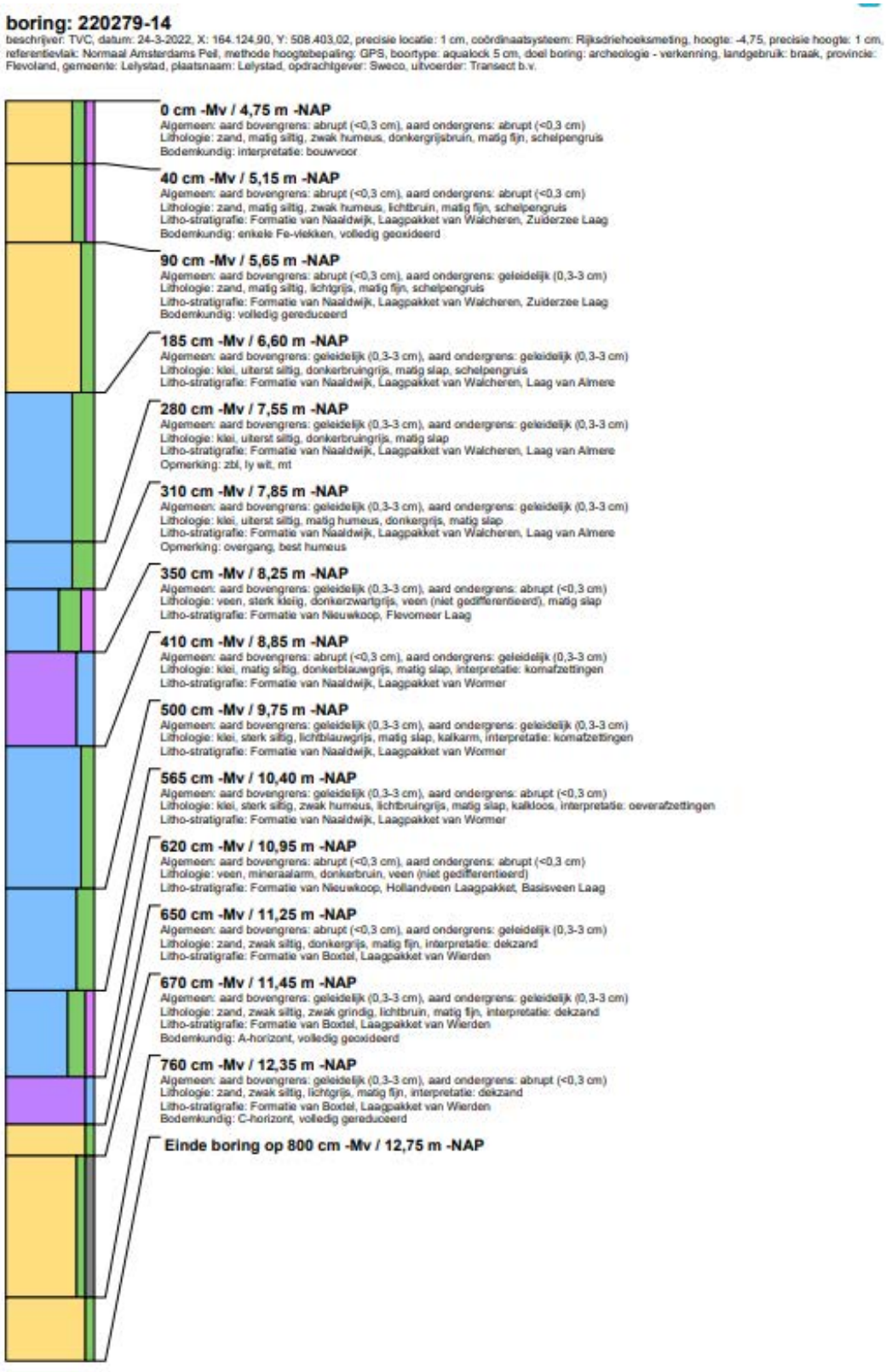
Selectieadvies Sweco
Op grond van de onderzoeksresultaten wordt door Sweco vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een karterend booronderzoek. Doel van het karterend booronderzoek is om eventueel aanwezige vindplaatsen te karteren. Geadviseerd wordt om in totaal 16 boringen te zetten in een grid van 20x25 m rondom boring nummer 14 en 19 (de boringen waar volgens Sweco oeverafzettingen aangetroffen zijn) om eventueel archeologische resten en/of zones te karteren.

Beoordeling resultaten en selectieadvies Sweco
Bij de beoordeling van het rapport van Sweco door Hamaland Advies zijn vraagtekens gezet bij de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek dat door Transect is uitgevoerd en vervolgens door Sweco gerapporteerd is.

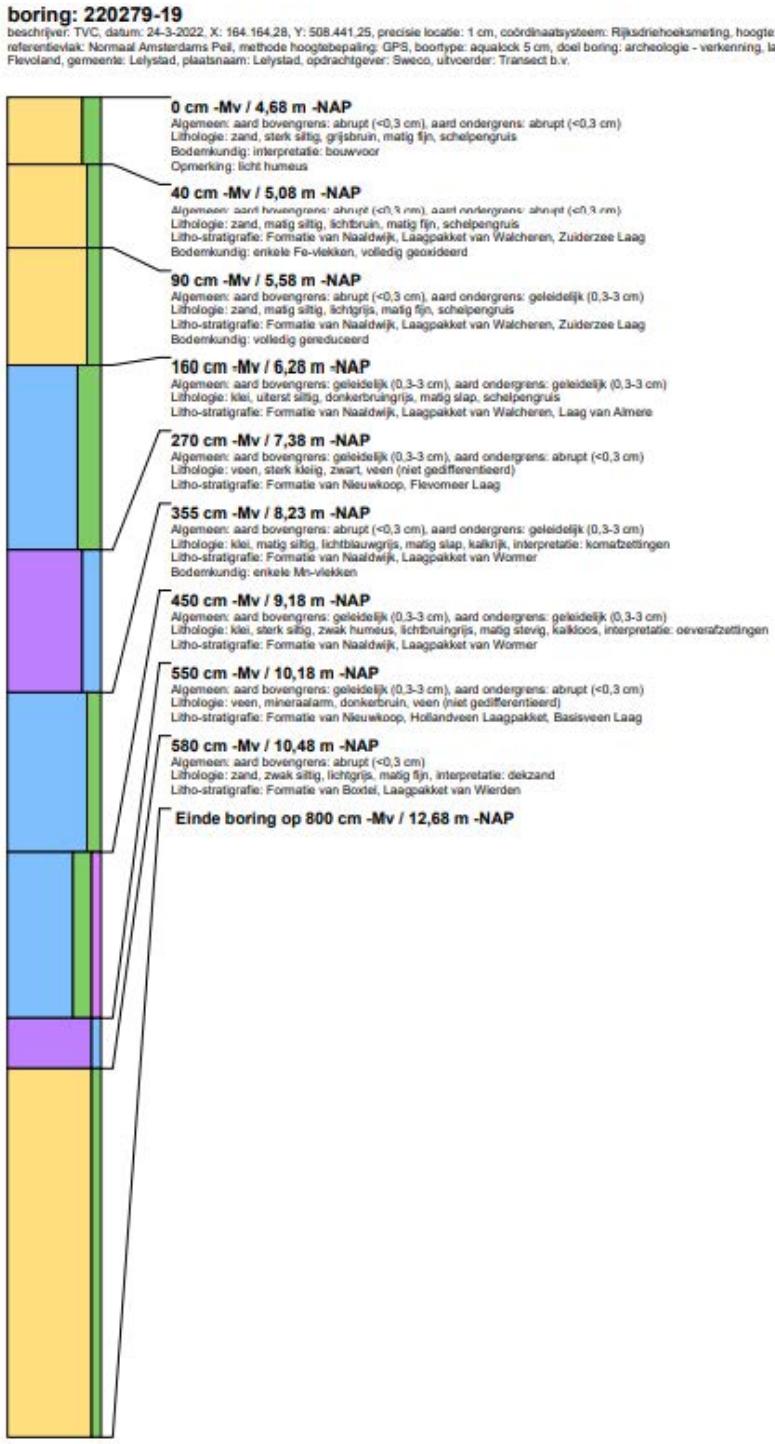
-In paragraaf 2.4.3. van het rapport wordt door Sweco het volgende gesteld “De verwachting op archeologische resten gerelateerd aan de Swifterbant cultuur is middelhoog. Afbeelding 2 laat zien dat er door het plangebied een aanvulling op het krekensysteem van het Rivierduingebied Swifterbant loopt. In het plangebied zijn in twee boringen (resp. boring 14 en boring 19) oeverafzettingen aangetroffen die zwak humeus en kalkloos zijn, wat kan betekenen dat er bodemvorming heeft opgetreden. Zoals in paragraaf 1.4 van het rapport is aangegeven, was er in het Holoceen bewoning mogelijk op deze oeverwallen van de getijdegeulen in het gebied en op de rivierduinen.

-Vervolgens zijn de individuele boorbeschrijvingen (boorstaten) door Hamaland Advies bestudeerd, met name boring 14 en boring 19 waar sprake zou zijn van oeverafzettingen van het Laagpakket van Wormer. De beschrijving van deze boringen luidt als volgt:

Boring 14: 565 cm -Mv / 10,40 m -NAP Algemeen: aard bovengrens: geleidelijk (0,3-3 cm), aard ondergrens: abrupt Lithologie: klei, sterk siltig, zwak humeus, lichtbruingrijs, matig slap, kalkloos, interpretatie: oeverafzettingen Litho-stratigrafie: Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer.



Boring 19: 450 cm -Mv / 9,18 m -NAP Algemeen: aard bovengrens: geleidelijk (0,3-3 cm), aard ondergrens: geleidelijk (0,3-3 cm) Lithologie: klei, sterk siltig, zwak humeus, lichtbruingrijs, matig stevig, kalkloos, interpretatie: oeverafzettingen Litho-stratigrafie: Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Wormer.



Conclusie Hamaland Advies
Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend booronderzoek zijn er vraagtekens over in hoeverre is er in het plangebied (boring 14 en boring 19) daadwerkelijk sprake is van bodemvorming als gevolg van menselijk handelen. De oeverafzettingen liggen namelijk relatief diep en de consistentie duidt erop dat ze slecht tot matig ontwikkeld zijn, dus niet erg geschikt voor menselijke bewoning. In het rapport van Sweco wordt verwezen naar een bureauonderzoek uit 2016 van Transect dat ook betrekking heeft op het huidige plangebied[1]. Volgens het voor dit plangebied relevante bureauonderzoek zouden met name de hogere toppen bewoonbaar geweest zijn in de Swifterbant periode. De top van eventuele Wormer-oeverwallen worden volgens Transect verwacht van 1,5 tot 3 m – mv. Dat is hier niet het geval, ze liggen veel dieper en kunnen naar ons inzicht niet als oeverafzettingen geïnterpreteerd worden. Het vermoeden is dat hier geen oeverwallen aangeboord en beschreven zijn, maar wadafzettingen.

Naar aanleiding van deze constatering is telefonisch en per e-mail contact gezocht met Transect, waarbij het onderzoeksrapport van Sweco gedeeld is met Transect. Opmerkelijk is dat Transect aangaf zelf niet gekend te zijn in de beschrijving van de resultaten van het verkennend booronderzoek[2]. De bovenstaande constatering en twijfels t.a.v. de vermeende 'oeverafzettingen' en het selectieadvies van Sweco zijn voorgelegd aan de onderzoekers van Transect. Op 21 april 2022 is de onderstaande reactie ontvangen van dhr. T. Nales (sr. KNA prospector) van Transect:

"*Wat mij direct opviel is de grote diepteligging van de 'oeverwallen'. Deze liggen op -9/-10 m NAP. Als deze vergeleken worden met de grondwater/zeespiegelverdrinkingscurve zitten we flink in het mesolithicum, niet in de Swifterbant periode. Uit mijn hoofd liggen die op een diepte van circa -6,0 m NAP of zo? Wellicht zou een koppeling van die dieptewaarden met de resultaten van het onderzoek de interpretaties kunnen verbeteren of tot andere inzichten leiden. Dit geldt overigens ook voor de aanwezige kreek, de ligging van een kreek betekent niet per definitie bewoning in de Swifterbant-periode. Ook hiervoor geldt relevante diepteligging. Mijns inziens zijn de afzettingen te nat voor bewoning. Ik zie inderdaad kalkloze oeverafzettingen in de boringen staan (op twee plekken), maar ik denk dat dit eerder wadafzettingen/getijdeafzettingen zijn als onderdeel van het Wormer Laagpakket. De afzettingen zijn als humeus en slap beschreven: ik verwacht eerder dat de afzettingen ontkalkt zijn".*

Eindconclusie
De onderzoeksresultaten van het door Transect uitgevoerde maar door Sweco gerapporteerde verkennend booronderzoek bevestigen het vermoeden dat de afzettingen in het plangebied te diep liggen voor de Swifterbant periode. De interpretatie van de 'oeverwallen' in boring 14 en 19 is eveneens niet juist. Er dient een goede koppeling te zijn tussen enerzijds de hoogtes in NAP waarop de afzettingen aangetroffen zijn en de beschikbare literatuur, hetgeen beslist tot andere inzichten zal leiden. Ons advies is om het rapport op basis van dit advies aan te vullen met de ontbrekende informatie en het selectieadvies te herzien.

[1] Nales, T. 2016. Lelystad Flevokust – Binnendijks gemeente Lelystad. Een archeologisch bureauonderzoek. Transect rapport 1011.
[2] Mededeling van dhr. T. Nales.

Selectieadvies Hamaland Advies
Naar ons idee is een vervolgonderzoek (karterende boringen) op basis van de onderzoeksresultaten niet gerechtvaardigd. In het plangebied zijn geen relevante archeologische niveaus aangetroffen en er zijn geen indicaties dat bewoning mogelijk was in de Swifterbant periode. De tijdens het booronderzoek aangetroffen sedimenten zijn afgezet in een nat en dynamisch milieu dat niet geschikt was voor menselijke bewoning.

Voorbehoud
Het uiteindelijke selectiebesluit naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en het onderliggende advies is voorbehouden aan het bevoegd gezag, gemeente Lelystad (dhr. F. Boon).

Regels

(vastgesteld)

gemeente Lelystad

gemeente Lelystad

(vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op deze partiële herziening zijn de regels van het bestemmingsplan 'DC Jysk', vastgesteld op 8 maart 2022 door de gemeenteraad van Lelystad van toepassing, voor zover in de regels van dit plan niet anders is bepaald.

Artikel 2 Begrippen

2.1 het plan
het bestemmingsplan 'Partiële herziening DC JYSK' van de gemeente Lelystad;

2.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0995.BP00097-VG01 met de bijbehorende regels;

2.3 bestemmingsplan DC Jysk
het bestemmingsplan 'DC Jysk', met identificatienummer NL.IMRO.0995.BP00092-VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lelystad op 8 maart 2022;

2.4 geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.1, derde lid, juncto onderdeel D, bijlage I van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 3 van het bestemmingsplan DC Jysk wordt als volgt gewijzigd:

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. wordt gewijzigd naar: havengebonden (o.a. logistieke) bedrijven, genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 3.1 en 3.2, alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:
   1. explosiegevaarlijke bedrijven op een afstand van ten minste 100 m uit de teen van de dijk moeten liggen;
   2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;

3.2 Bouwregels

Lid 3.2.3 onder a wordt als volgt gewijzigd:

a. bouwwerken voor windenergie zijn uitsluitend toegestaan indien ze voldoen aan de volgende regels:
   1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 25,00 m, met dien verstande dat de bouwwerken voor windenergie niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
   2. bouwwerken voor windenergie voldoen aan de eisen gesteld in het beeldregieplan, zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vervalt in zijn geheel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

In artikel 7 van het bestemmingsplan DC Jysk wordt onderstaande regel toegevoegd:

7.3 vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee

Op de met 'vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee' aangeduide gronden is het niet toegestaan om gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor het houden van evenhoevigen en/of pluimvee.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening DC JYSK'.

Bijlagen regels

(vastgesteld)

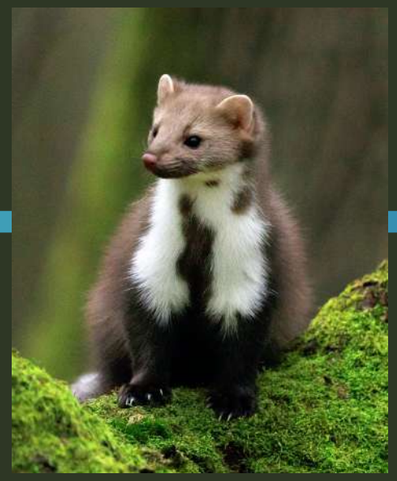
gemeente Lelystad

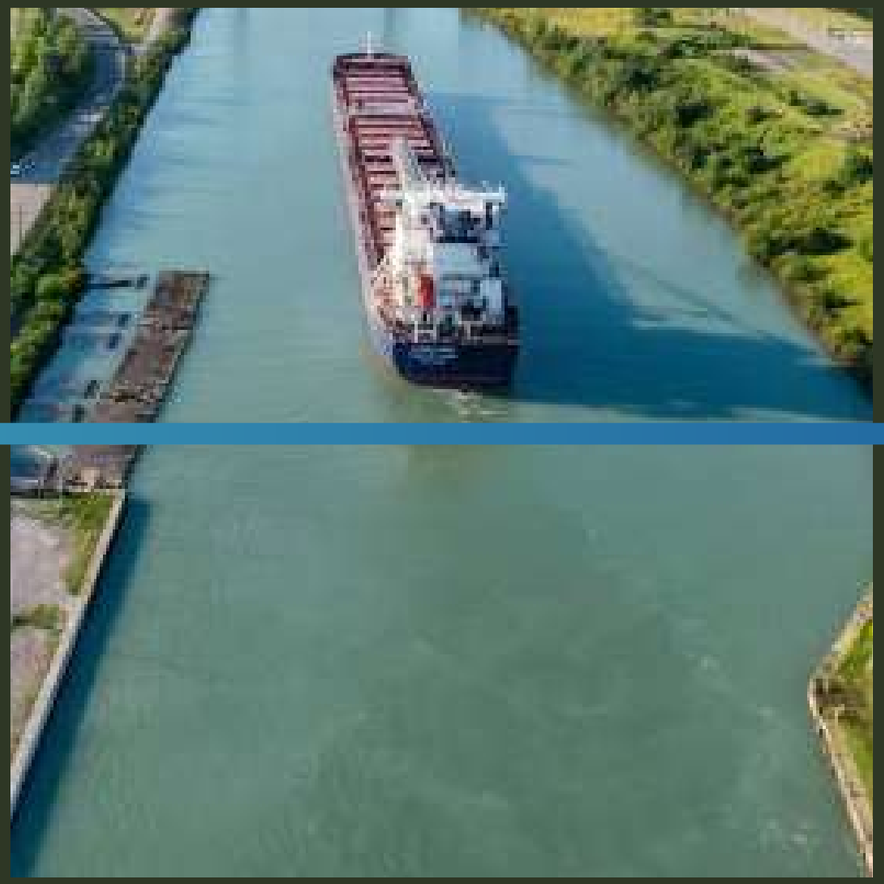
Bijlage 1 Beeldregieplan

BEELDREGIEPLAN FLEVOKUST HAVEN FASE 2

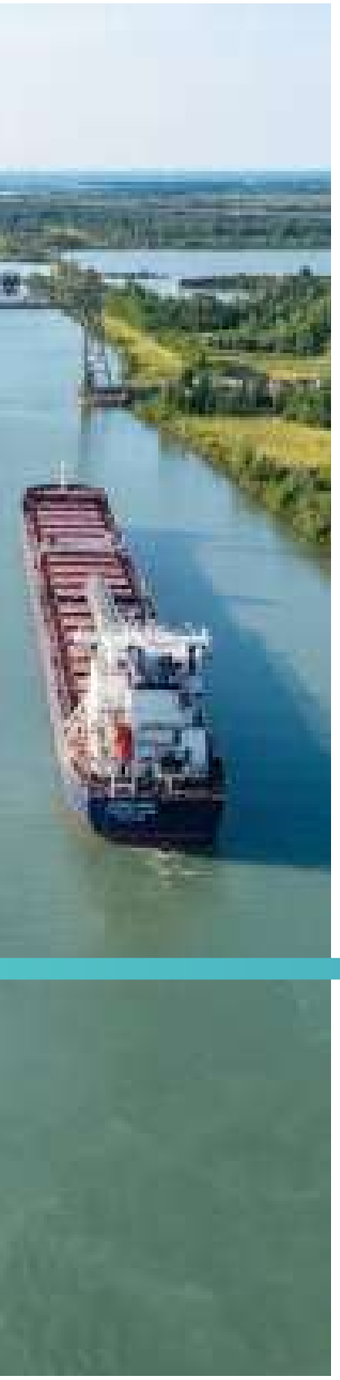
FLEVOKUST HAVEN VERBINDT







gemeente Lelystad

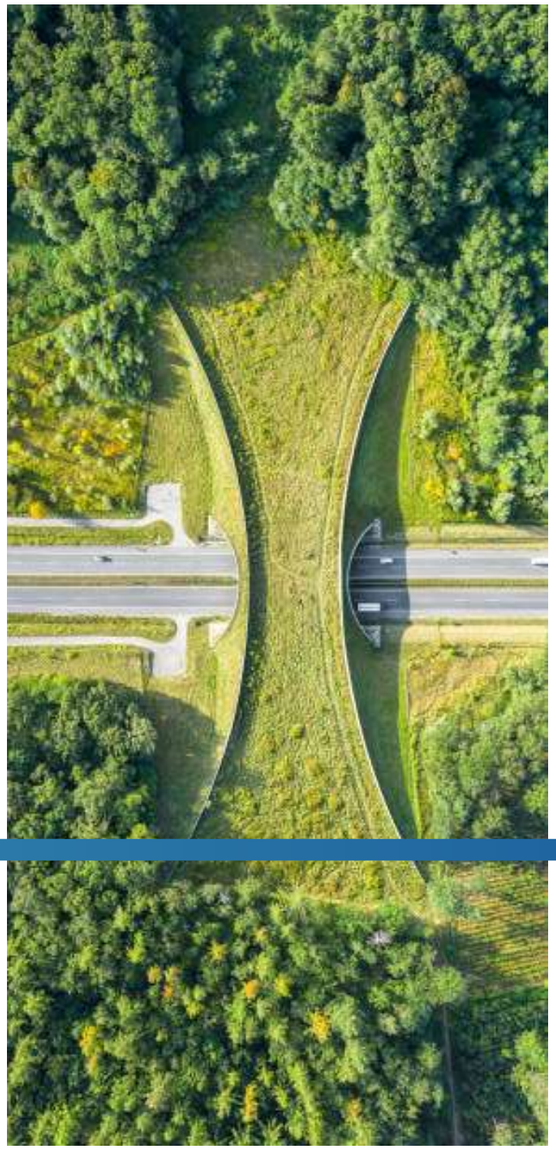


GROENE HUB

Flevokust ligt ten noorden van Lelystad aan diep vaarwater, in de directe nabijheid van een groeiende luchthaven (Lelystad Airport), de drukke scheepvaartroute Amsterdam-Lemmer, autowegen (Rijksweg A6) en een spoorweg (Hanzelijn/Flevolijn). Hier vindt import en export van goederen plaats van en naar de grote (zee)havens. Flevokust Haven is een goede en duurzame vestigingslocatie.

“Flevokust Haven is een goede en duurzame vestigingslocatie met een containerterminal die logistieke verbindingen legt naar de grote (zee)havens. Hier zullen toonaangevende en innovatieve logistieke bedrijven floreren die duurzaamheid en circulaire economie hoog in het vaandel hebben staan. Kortom: Flevokust Haven is voorbereid op de toekomst.”

Sinds begin 2018 is de haven volledig operationeel voor de op- en overslag van containers uit de regio Flevoland. Naast de containerterminal biedt Flevokust Haven ruimte voor de overslag van bouwgrondstoffen, natte en droge bulkgoederen, stukgoed, agrarisch productenvervoer en projectvervoer. De haven heeft een (inter)nationale en regionale functie voor nabije economische en industrieel-logistieke centra en biedt toegang tot het Europees vervoernetwerk via water, spoor, weg en lucht.





Op geen andere plek in Nederland zijn meer mogelijkheden voor kavels waar tot 40 meter hoog kan worden gebouwd in de hogere milieucategorieën. Dit maakt Flevokust Haven geschikt voor innovatieve bedrijven die volop inzetten op de circulaire economie, zoals de logistieke maakindustrie en bedrijven met hoge duurzaamheidsambities.

“Bij de realisatie van de bedrijfsbebouwing en kavelinrichting is veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en de menselijke maat. De ambitie voor Flevokust Haven is natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en inrichten. Zo wordt de harde verkaveling verzacht dankzij groene corridors. Op deze wijze creëren we een integrale en multifunctionele oplossing voor mens, dier en plant.”

Ronnie Zijp, stedenbouwkundige

Dit beeldregieplan biedt een kader voor ontwikkelende partijen van de tweede fase van Flevokust Haven en daagt hen uit om bij de realisatie van de bedrijfsbebouwing en kavelinrichting voldoende aandacht te besteden aan de ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid (natuurinclusief en klimaatadaptief).



INHOUDS OPGAVE

INLEIDING

Aanleiding 5
Plangebied en reikwijdte 6

STEDENBOUWKUNDIG KADER

Analyse vanuit de grote schaal 9
Stedenbouwkundig plan 12

WELSTANDSCRITERIA

Ambitie 22
Welstandscriteria nieuwbouw 24
Welstandscriteria viskwekerijwoningen 29
Welstandscriteria reclame en verlichting 32

BIJLAGEN

Bijlage 1: Algemene welstandscriteria 34

Bijlage 2: Bouwenvelop kavel 36

Bijlage 3: Materiaalvoorbeelden en kleurenspectrum 38

Bijlage 4: Plankaart en profielen 40

Bijlage 5: Begrippenlijst 45



INLEIDING

AANLEIDING

De ontwikkeling van Flevokust is in volle gang. Voor de buitendijkse containerterminal en een aangrenzend binnendijks gebied van 43 hectare is in 2014 een beeldregieplan vastgesteld. In de welstandsnota is aangegeven dat voor de ontwikkeling van het overige binnendijkse deel van Flevokust (fase 2) een beeldregieplan wordt opgesteld waarin de welstandscriteria worden opgenomen. Daarin voorziet dit document.

Daarnaast zijn er drie belangrijke ontwikkelingen waarop dit beeldregieplan inspeelt:

1. De schaalvergroting van de bedrijven
2. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet
3. Het gemeentelijk ambitieniveau ten aanzien van natuurinclusief bouwen







PLANGEBIED EN REIKWIJDTE

Het plangebied van dit beeldregieplan omvat het zuidelijke deel van Flevokust binnendijks en sluit aan op de plangrens van beeldregieplan Flevokust fase 1 (circa 43 hectare). Aan de oost- en zuidoostzijde wordt het gebied begrensd door het water van de Snoektocht en aan de zuid- en de noordwestzijde door de Karpertocht. Deze loopt parallel aan respectievelijk Houtribweg en IJsselmeerdijk. Het plangebied heeft een omvang van circa 160 hectare.

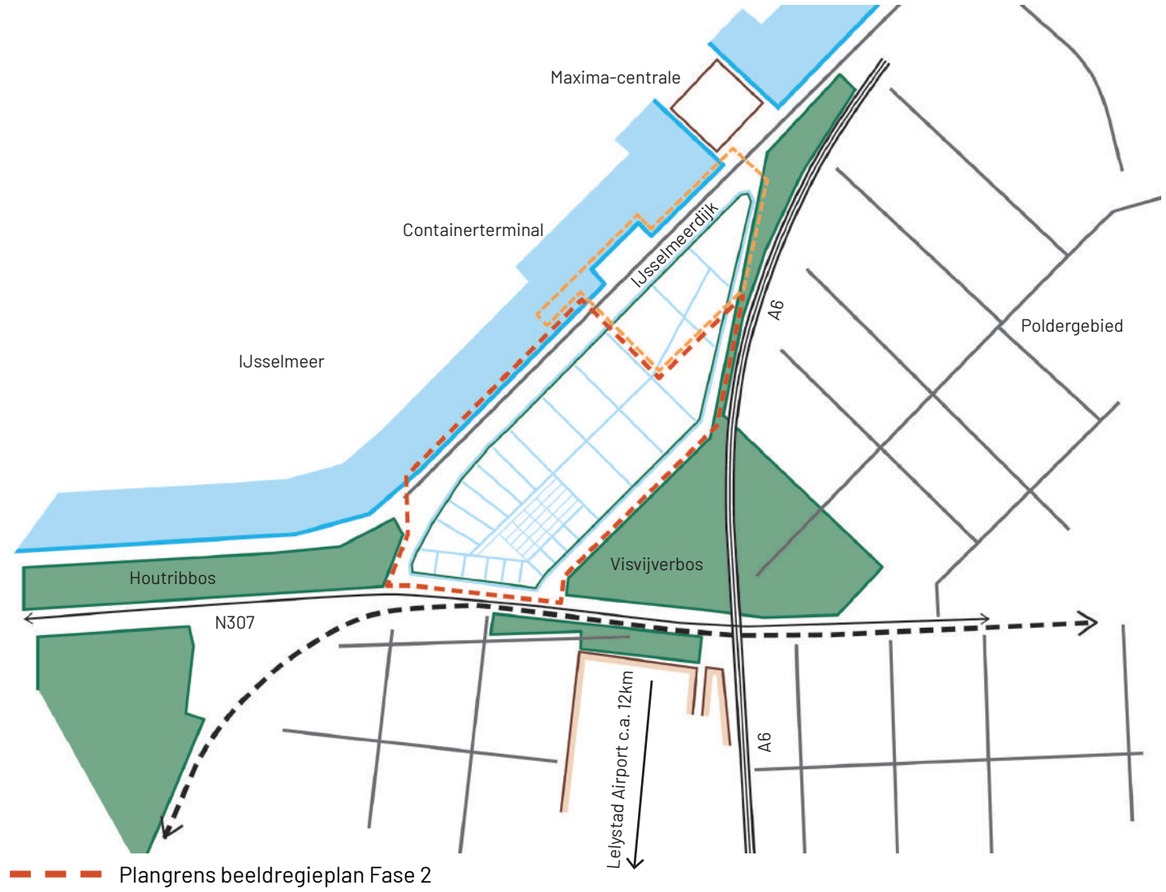


Dit beeldregieplan richt zich op de verschijningsvorm van de gebouwen, gekoppeld aan de stedenbouwkundige hoofdopzet. Samen bepalen die in hoge mate de sfeer en de identiteit van het bedrijventerrein. Ook zijn de erfafscheidingen onderdeel van het beeldregieplan, omdat deze medebepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Naast de formele welstandscriteria biedt het plan ook inzicht in het ambitieniveau.

De ambities met betrekking tot de openbare ruimte worden in een later stadium verder uitgewerkt in Inrichtingsplannen. De ambities aangaande de bebouwing kunnen worden beschouwd als richtinggevende uitgangspunten voor initiatiefnemers.

Onderdeel van dit beeldregieplan is het stedenbouwkundig kader. Hierin wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht en wordt ingegaan op hoe bebouwing, groeninrichting, waterberging en parkeren op de kavel zullen worden georganiseerd. Het plan regelt geen functies of bestemmingen. Daar waar in het beeldregieplan bouwhoogten, bebouwingspercentages of minimale afstanden ter sprake komen, is het bestemmingsplan leidend.

PLANGRENS BEELDREGIEPLAN FLEVOKUST, FASE 2







UNDER THE SKY







OF TOMORROW



01 STEDEN-BOUWKUNDIG KADER

ANALYSE VANUIT DE GROTE SCHAAL

Vanuit de grote schaal zijn twee zaken van belang voor het stedenbouwkundig plan.



KRALENSNOER

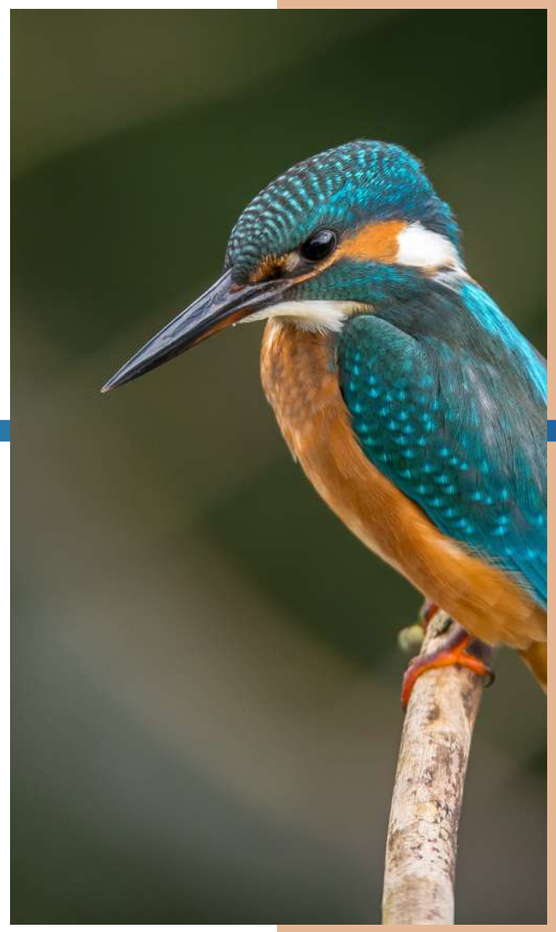
Flevokust is onderdeel van een kralensnoer langs de IJsselmeerdijk, dat zich uitstrekt vanaf de Maximacentrale in het noorden tot aan de Oostvaarderplassen in het zuiden. Daartussen bevindt zich een afwisseling van landschap en bebouwing. De ontwikkeling op Flevokust dient op een logische manier te passen in dit kralensnoer. De opgave is om de grootschalige bebouwing zo goed mogelijk in te voegen, waarbij het bomenlandschap van het Houtribbos en de buitendijkse Maximacentrale als landmark zullen worden gerespecteerd.

"In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor het leggen van een stevige, groene corridor rondom het bedrijventerrein. Hiervoor wordt aan de zuidkant een nieuw bos aangelegd. Door natuurinclusief te ontwikkelen wordt deze groene kwaliteit doorgetrokken tot op het bedrijventerrein. Zo ontstaat er een prettig klimaat."

Ronnie Zijp, stedenbouwkundige









STRUCTUUR VAN HET LANDSCHAP

Ook is de oorspronkelijke functie van Flevokust als viskwekerijcomplex van belang. Het gebied bestond tot begin jaren tachtig uit grote vijverbekkens die het gehele gebied omvatten. Na het stopzetten van de viskwekerij zijn de bekkens drooggezet. De structuur ervan is nog duidelijk zichtbaar in de aanwezige kades loodrecht op de IJsselmeerdijk en centrale toegangskade evenwijdig aan die dijk.

Het viskwekerijcomplex is rondom ingekaderd door een stevige bosstrook. Tevens bevindt zich parallel aan de IJsselmeerdijk een veertigmeter brede bomenstrook, die deels voorzien is van zonnepanelen. Deze dient als groenzone te worden gerespecteerd. Aan weerzijden van Flevokust bevinden zich het Houtribbos en het Visvijverbos. Oostelijk van Rijksweg A6 bevindt zich een relatief open polderlandschap. De interne visvijverstructuur met bosstrook en begrenzende watergang rondom én de ligging van Houtribbos en Visvijverbos vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan.

OORSPRONKELIJKE VISVIJVERSTRUCTUUR EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT







STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis-structuur van het groene en blauwe raamwerk, de infrastructuur en de verkaveling. Bij de ontwikkeling van de diverse bouwprojecten wordt de basisstructuur gerespecteerd en versterkt.

“We kiezen voor een stevige, groene corridor rondom het bedrijventerrein. Hiervoor wordt aan de zuidkant een nieuw bos aangelegd. Door natuurinclusief te ontwikkelen wordt deze groene kwaliteit doorgetrokken tot op het bedrijventerrein. Zo ontstaat er een prettig klimaat.”

Ronnie Zijp, functie



GROEN RAAMWERK

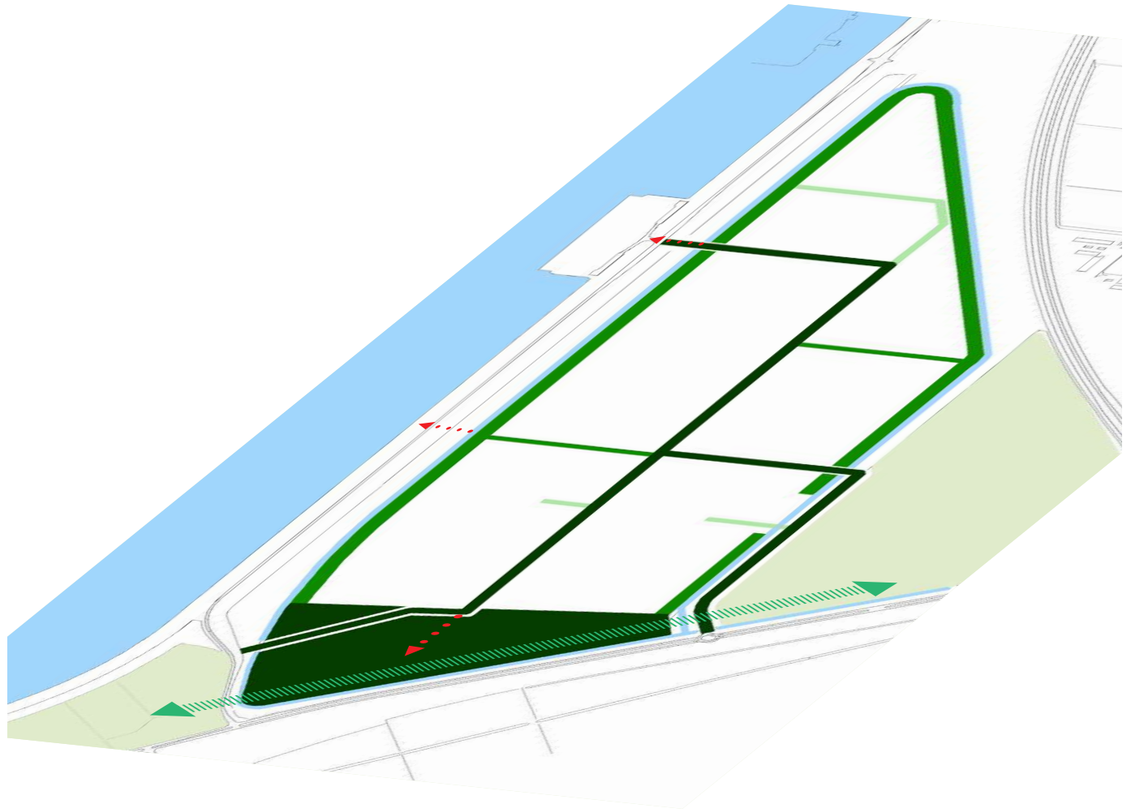
Rondom het gehele binnendijkse gebied van Flevokust bevindt zich een groen raamwerk bestaande uit bomenrijen en bosschages. De bomenrijen rondom het gebied geeft een afschermend effect en creëert een zachtere overgang tussen landschap en bedrijventerrein. Deze beplantingsstrook kan interessanter worden gemaakt door nieuwe bomen aan te planten en in te zetten op variatie in soortkeuze. Aan de zuidzijde van Flevokust zal een compleet nieuw bosgebied worden aangelegd die het Visvijverbos bos met het Houtribbos gaat verbinden.

De interne structuur van Flevokust wordt gevormd door een centrale as (Buitenhavenweg) met een groene middenberm en bomenrijen. Haaks op de centrale as zijn drie vizieren gepland gericht op IJsselmeerdijk. Vizieren zijn brede openbare ruimten die deels samenvallen met de verkeersinfrastructuur.

ZACHTERE OVERGANG TUSSEN LANDSCHAP EN BEDRIJVENTERREIN

Een van de vizieren verbindt de centrale as met de buitendijkse containerterminal. Het tweede vizier is een ruim veertig meter brede openbare ruimte, bestaande uit beplanting met bomenrijen. Het derde vizier ligt tussen het nieuwe bosgebied en zuidelijke kavels en verbindt het Visvijverbos met het Houtribbos. De vizieren geven ruimte en doorzicht vanuit de IJsselmeerdijk richting het binnendijkse bedrijventerrein. Zij maken de orthogonale opzet van het gebied leesbaar. Daarnaast vormen deze openbare ruimten de verbindingen voor dieren vanuit het omringende bosgebied en het open landschap.





Primaire groenstructuur
Secundaire groenstructuur
Tertiaire groenstructuur
Groenstructuur buiten plan
Waterstuctuur
Zichtas / vizier naar het (omliggend) landschap
Ecologische verbinding



BLAUW RAAMWERK

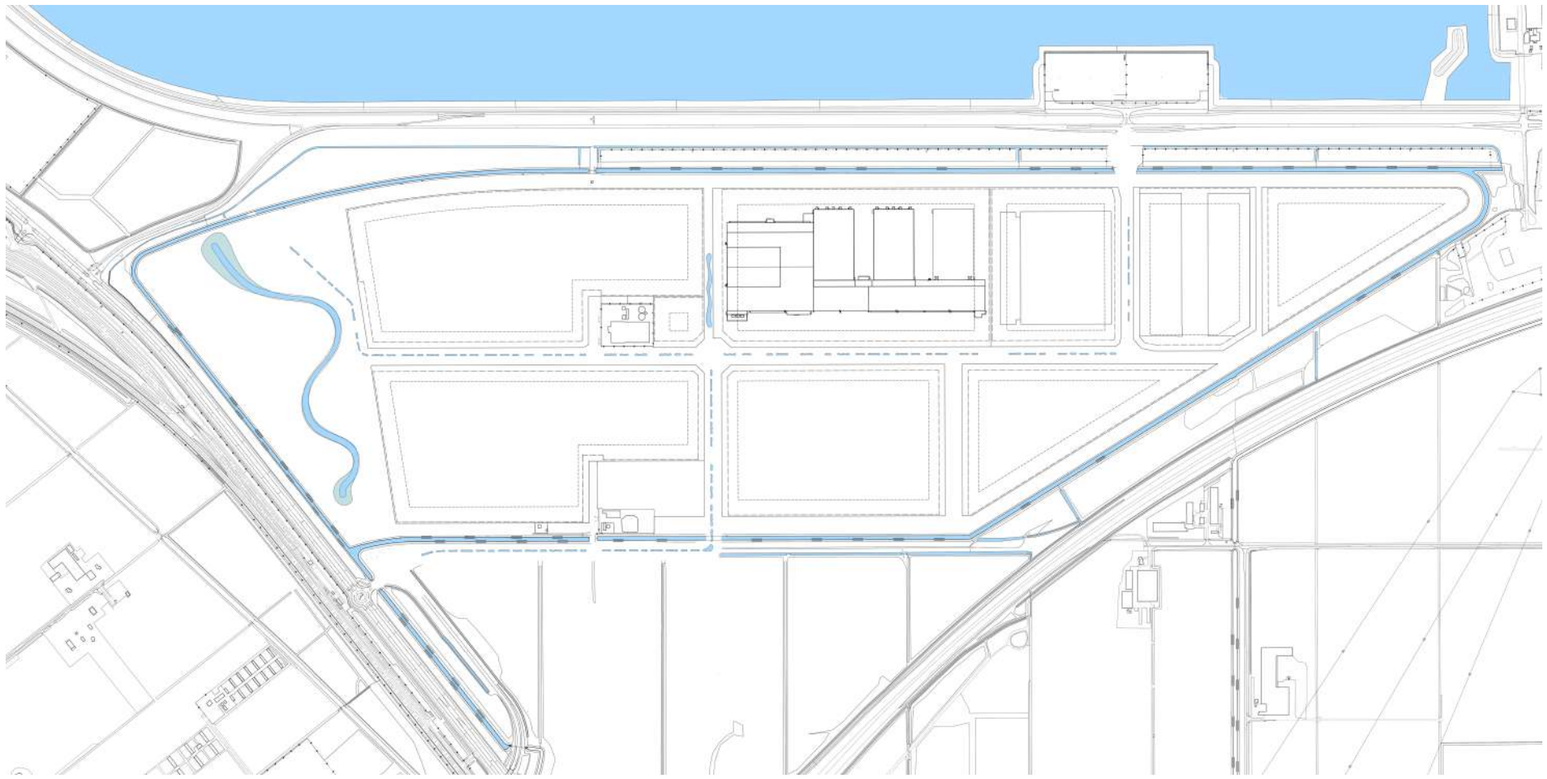
Flevokust is rondom begrensd door de tien meter brede Karpertocht (langs Houtribweg en IJsselmeerdijk) en de Snoektocht (langs Rijksweg A6 en Karperweg). De overige waterpartijen bestaan uit smalle afwateringssloten. De gemeente is verantwoordelijk voor de watercompensatie ten behoeve van de toename van verharding in de openbare ruimte. De toename van verharding in relatie tot de watercompensatie eigen terrein dient door de initiatiefnemers te worden opgelost op eigen terrein.

In het nieuw aan te leggen bos aan de zuidzijde van het uitgeefbare gebied komt een nieuwe watergang. Dit betreft de watercompensatie die door de gemeente wordt uitgevoerd als gevolg van de toename van de verharding in de openbare ruimte.

FRAAIE LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURVRIENDELIJKE BEGRENZING

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten in de waterparagraaf zoals aangegeven in bestemmingsplan Flevokust fase 2.
Daarnaast voorziet de nieuwe hoofdroute vanaf de Houtribweg tot aan de tweede rotonde in een 9.0 m brede middenberm met daarin een wadi: een met grind en zand gevulde sloot waarin het (regen)water kan infiltreren.
Tot slot kan het vizier van ruim 20 meter breed tussen de centrale as en de Karpertocht worden ingezet voor waterberging.





Waterstructuur



VERKAVELING EN KORRELGROOTTE

De oudste gebouwen in het gebied zijn de twee viskwekerwoningen aan de Karperweg uit 1962. De woningen zijn cultuurhistorisch van belang als de eerste woningen van Lelystad, die gekoppeld waren aan de aangrenzende viskwekerij. Architectuurhistorisch zijn de woningen waardevol vanwege hun modernistische bouwstijl en bijzondere typologie. Viskwekerwoning aan Karperweg 8 is inmiddels helemaal opgeknapt en weer in gebruik. In de tweede viskwekerwoning aan Karperweg 10 brak op 9 mei 2015 brand uit. De woning bevindt zich in zeer slechte staat. Het is van groot belang de dienstwoningen een erfgoedstatus te geven. Daarnaast dient de voormalige structuur herkenbaar te blijven. Na het vertrek van de viskwekerij kreeg het terrein een bestemming voor vestiging van bedrijven. In 1996 vestigde composteringbedrijf Orgaworld er een vergistingsinstallatie voor de verwerking van organische reststoffen (Biocel). In 2014 startte het bedrijf 3D Metal Forming met het maken van aluminium plaatmateriaal.

DE VISKWEKERIJWONINGEN ZIJN ARCHITECTUURHISTORISCH VAN BELANG





VERKAVELING



A: 28.8 ha.
B: 26.3 ha
C: 12.4 ha
D: 11.8 ha
E: 10.4 ha
F: 26.0 ha
G: 20.2 ha
H: 12.0 ha

Locatie oorspronkelijke viskwekerwoning

Kavels niet meegenomen in oppervlakte staat



Gerestaureerde viskwekerwoning Karperweg 8

[1] Cultuurhistorie in Lelystad, Leon van Meijel en Pauline Opmeer (2007)
[2] Waardestelling voormalige viskwekerij, erfgoedcommissie Lelystad 14-11-2014



De verkavelingsrichting is afgestemd op de richting van de voormalige visvijvers. Zo is de centrale as van de voormalige visvijvers opgepakt als hoofdroute en vervolgens verkaveld met haakse straten aan weerszijden. Hierdoor ontstaat er een helder orthogonaal verkavelingspatroon, gebaseerd op het orthogonale patroon van de voormalige visvijvers. Door de schaalvergroting van de bebouwing en de bedrijven die zich de laatste jaren in Flevokust Haven willen vestigen is de kavelgrootte toegenomen van circa 1 hectare per bedrijf (3D Metal Forming en Orgaworld) naar 10-12 hectare en uiteindelijk naar 25-28 hectare per bedrijfsvestiging. De korrelgrootte van de gebouwen is hierbij evenredig meegegroeid. Van noordoost naar zuidwest neemt de korrelgrootte toe van 10 hectare op de kavel tegenover de maximacentrale tot aan 28 hectare op de kavel tegenover het geplande boscompensatiegebied. Drie kavels grenzend aan het Visvijverbos zijn tijdelijk in gebruik als zonneveld. Hierop kunnen bedrijven met een kleinere korrel worden gevestigd. Bij een schaalvergroting van deze kavels is de voorwaarde dat de overgebleven openbare ruimte wordt gebundeld in een robuust vizier tussen de centrale as en het visvijverbos. Deze openbare ruimte kan worden benut voor waterberging en groenvoorzieningen als corridor voor dieren en recreatief medegebruik.

CENTRALE AS VAN DE VOORMALIGE VISVIJVERS ALS HOOFDROUTE EN VERVOLGENS VERKAVELD

SCENARIO BIJ SCHAALVERKLEINING



(Vooralsnog te handhaven) locatie met zonnevelden





INFRASTRUCTUUR

Door de schaalvergroting van de bedrijven met een logistieke functie neemt ook de verkeersdruk toe. Om goed te kunnen aansluiten op de grote schaal van de gebouwen en om de hoeveelheid (vracht) verkeer te kunnen verwerken, wordt de nog aan te leggen hoofdroute uitgevoerd in 2x2 rijstroken met herkenbare, groene middenberm voorzien van bomen en een wadi.

De hoofdroute loopt vanaf de rotonde bij de Houtribweg over de Karperweg en vervolgens linksaf richting de centrale as. De gehele centrale as is onderdeel van de hoofdroute en wordt daarom ook uitgevoerd met 2x2 rijstroken. Het bestaande tracé tussen de containerterminal en de centrale as maakt eveneens deel uit van de hoofdroute. Dit wegprofiel wordt gehandhaafd op 2x1 rijstrook met groene middenberm. Daar waar de openbare weg grenst aan het bedrijventerrein komt flankerende heesterbeplanting.

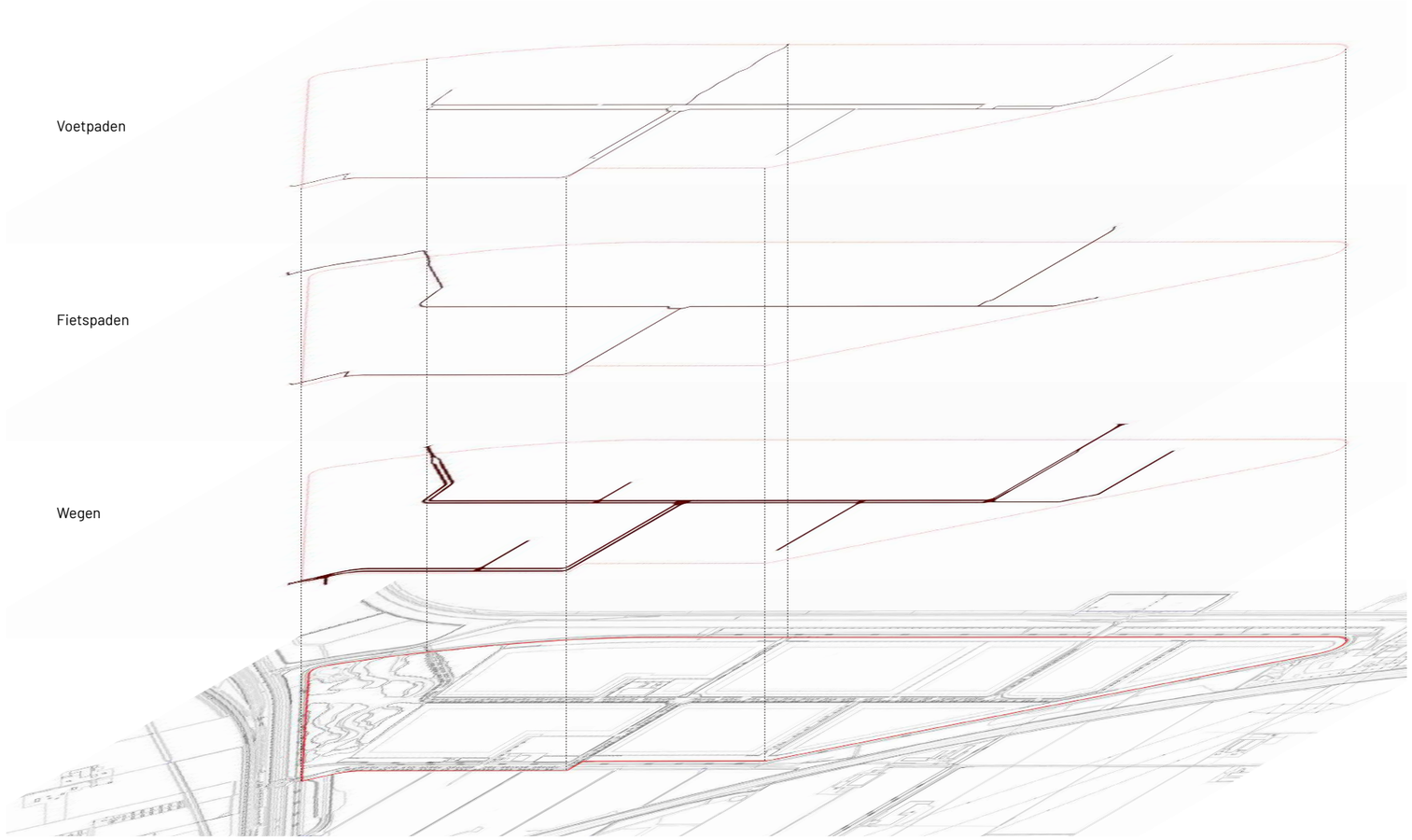
De overige ontsluitingsstructuur bestaat uit een netwerk van secundaire wegen, geflankeerd met dubbele bomenrijen en heesterbeplanting. Er wordt geen rekening gehouden met parkeren in de openbare ruimte. Het parkeren wordt afgewikkeld op eigen terrein.

Een vrijliggend fietspad in twee richtingen, gekoppeld aan de hoofdontsluiting, vormt een belangrijke drager voor het langzaamverkeer. De fietsstructuur verbindt het hoofdfietspadennet van de stad met het fietsnetwerk van de polder. In alle straten wordt tenminste één trottoir gerealiseerd, zodat voetgangers veilig kunnen wandelen.





INFRASTRUCTUUR FLEVOKUST HAVEN



De overige ontsluitingsstructuur bestaat uit een netwerk van secundaire wegen, geflankeerd met dubbele bomenrijen en heesterbeplanting. Er wordt geen rekening gehouden met parkeren in de openbare ruimte. Het parkeren wordt afgewikkeld op eigen terrein.

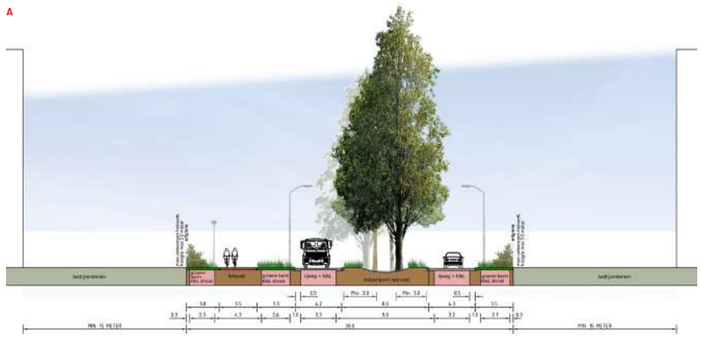
VERBINDING HOOFDFIETSPADENNET VAN DE STAD MET FIETSNETWERK VAN DE POLDER

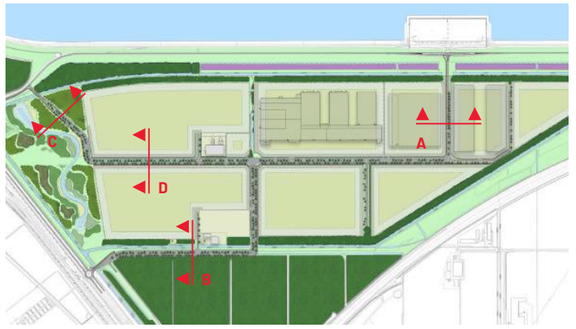
Een vrijliggend fietspad in twee richtingen, gekoppeld aan de hoofdontsluiting, vormt een belangrijke drager voor het langzaamverkeer. De fietsstructuur verbindt het hoofdfietspadennet van de stad met het fietsnetwerk van de polder. In alle straten wordt tenminste één trottoir gerealiseerd, zodat voetgangers veilig kunnen wandelen.



PRINCIPEPROFIELEN

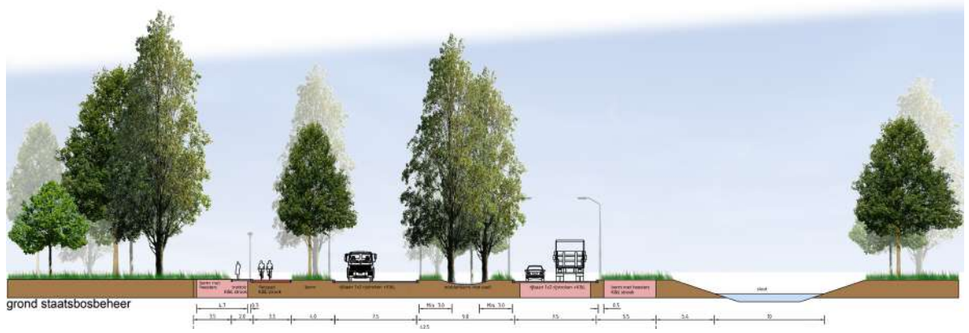
A



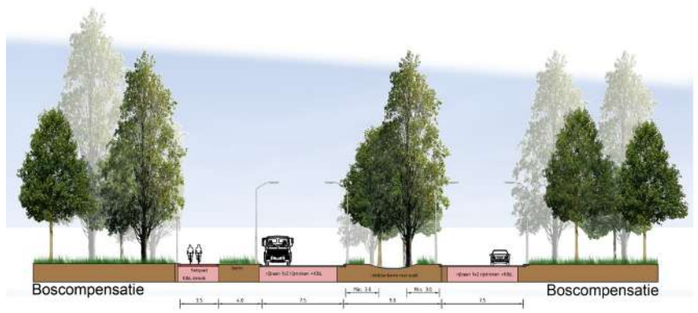




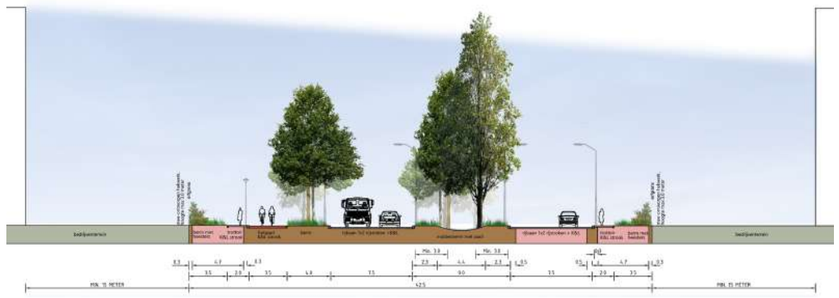
B



C



D



[3] Omgevingsvisie Lelystad 2040, juli 2021



NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN INRICHTEN

Bij natuurinclusief bouwen en inrichten wordt de natuur integraal meegenomen in een ontwerp. Natuurinclusief bouwen en inrichten vergroot niet alleen de biodiversiteit, het verminderd hittestress en wateroverlast en het zorgt voor een gezonde, prettige leefomgeving. Op steeds meer bedrijventerreinen is aandacht voor natuurinclusief bouwen en inrichten. Het belang hiervan is groot omdat maar liefst een zesde deel van Nederland is bebouwd met bedrijventerreinen.

De ambitie voor Lelystad is om een iconisch bedrijventerrein neer te zetten als het gaat om natuurinclusief bouwen en natuurinclusief inrichten. Dit betekent dat zowel bij het ontwerp van gebouwen als bij de inrichting van de buitenruimte natuurinclusiviteit centraal staat en dus een integraal onderdeel is van het gehele proces.

Het groen in Lelystad bestaat uit een drietal bouwstenen die leiden tot een ecosysteem, een symbiotisch geheel.

- Natuurversterkende maatregelen in, op, of aan het gebouw: Denk hierbij aan verblijfsruimten of nestelstenen in de gevels en op daken voor gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen.
- Natuurversterkende maatregelen rondom het gebouw. Dit betreft de inrichting van de kavel die gericht is op het versterken van de natuurlijke habitat van de gebouwbewonende soorten, door middel van groene elementen. Deze groene elementen zorgen weer voor nestgelegenheid voor solitaire bijen en broedvogels en een habitat voor amfibieën. Het dient ook als foerageergebied.
- Natuur in de buurt: Dit betreft de groene openbare ruimte die kansen biedt als verbindingsroute voor dieren, maar ook voor rust en recreatie.

WATERGANGEN, EVENALS DE VERBINDING NAAR WATEREN BUITEN FLEVOKUST VAN BELANG VOOR BEVERS, OTTERS EN RINGSLANGEN

MIGRATIE TUSSEN DE VERSCHILLENDE BOSSEN VAN BELANG VOOR DE BOOMMARTER

Flevokust Haven ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Tezamen met de ligging tussen het polderlandschap en het IJsselmeer biedt dit kansen om bij te dragen aan de uitbreiding van het leefgebied voor de huidige flora en fauna. Flevokust is belangrijk voor onderstaande beschermde soorten:

- Bever;
- Otter;
- Boommarter;
- Bunzing;
- Hermelijn;
- Wezel;
- Vleermuis;
- Ringslang.

Er wordt een koppeling gerealiseerd tussen Flevokust Haven en het IJsselmeer. In Flevokust Haven zal een verblijfsruimte komen voor vogelsoorten die voorkomen rond en op het IJsselmeer. Verblijfruimte is primair voor de meervleermuis maar ook gebouw-bewonende vogelsoorten als de huismus en de huis- en boerenzwaluw. Ook komen er 'bruine daken' op de gebouwen als broedgebied voor kustvogels. Bruine daken zijn goed te combineren met zonnepanelen.

Voor de bever, de otter en de ringslang zijn de watergangen van belang, evenals de verbinding naar wateren buiten Flevokust. Deze verbinding kan bijvoorbeeld een duiker met looprichel zijn.
De toepassing van zoveel mogelijk natuurlijke oevers zijn daarbij van belang, zoals wilgenstruweel langs het water. Bevers knagen in de wilgenstruwelen voor voedsel en vroege bijensoorten halen er hun stuifmeel en nectar.

De boommarter is een wat gevoeliger soort. Rond Lelystad bevindt zich een metapopulatie. Een metapopulatie kan in afzonderlijke bossen en bosjes niet voortbestaan, maar wel in het grootschalige natuurnetwerk in de omgeving. Flevokust vormt een schakel tussen het Visvijverbos, het Houtribbos en het Zuigerplasbos. Belangrijk is dat de boommarter via Flevokust-zuid kan migreren tussen de verschillende bossen. Dit vraagt om inrichtingsmaatregelen. Niet helemaal duidelijk is of de boommarter ook foerageert in Flevokust-zuid, maar een extensieve inrichting en beheer van het groen kan wel een bijdrage leveren. Voor wat betreft de verlichting in de openbare ruimte en op de kavels is het van belang dat strooilicht beperkt wordt en dat voor een lichtkleur gekozen wordt die het minst verstoring veroorzaakt.

De kleine marterachtigen, bunzing, hermelijn en wezel, houden van een wat rommelig terrein. Dit wordt bereikt door bijvoorbeeld dode takken achter te laten, door dichte beplanting af te wisselen met open stukken en door af te wisselen in droge en natte plakken.

WE BOUWEN NATUUR IN, OP- OF AAN HET GEBOUW, RONDOM HET GEBOUW EN IN DE BUURT



Combinatie van groen dak met zonnepanelen.

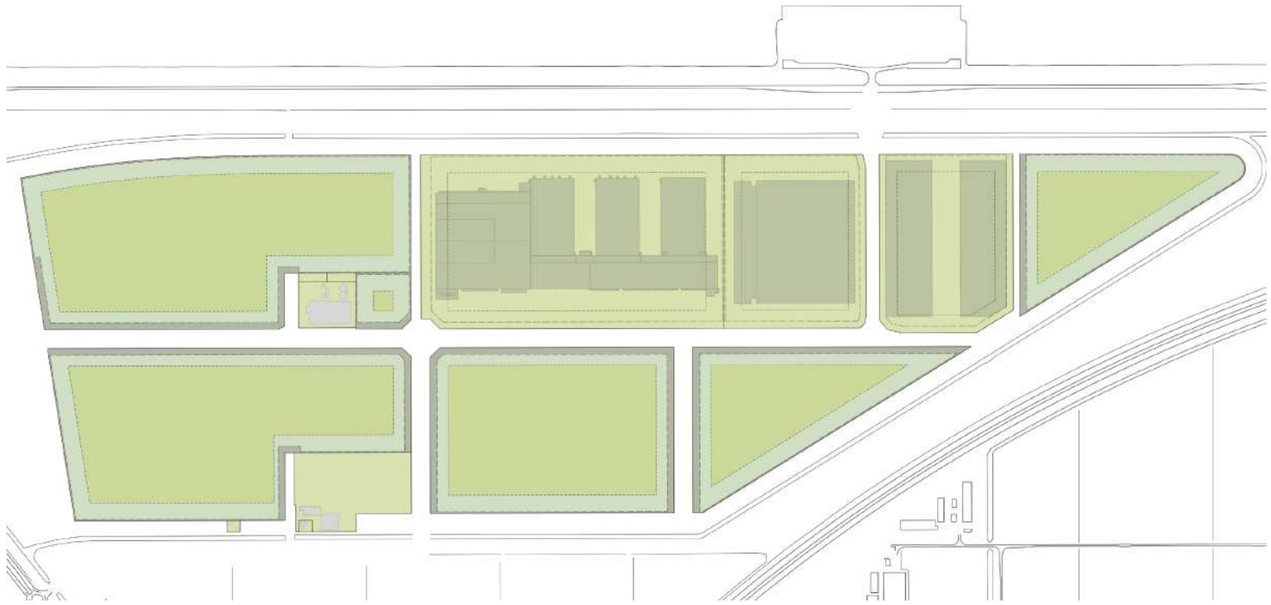


KAVELINRICHTING

De eerste vijftien meter vanuit de kavelgrens is bedoeld als vrijwaringszone. Deze zone heeft als hoofdfunctie het creëren van voldoende ruimte voor robuuste groenvoorzieningen en compenserend water als gevolg van de toename van verharding van het oppervlak in het gebied. Daarnaast is het de bedoeling dat de inrichting van de kavel een bijdrage levert aan de vergroening en de biodiversiteit van het gebied. Zo kan met bermen, bomenrijen en flankerende heesterbeplanting ook een goede landschappelijke aansluiting op de openbare ruimte worden gecreëerd. Daarnaast heeft de vrijwaringszone, grenzend aan de openbare weg, een representatieve entreefunctie. De zone dient te worden vrijgehouden van bebouwing en opslag. In de vrijwaringszone wordt geen parkeermogelijkheid gerealiseerd, tenzij dit landschappelijk wordt ingepast.

Achter de vrijwaringszone begint Bouwvlak Laag. Bouwvlak Laag is 25 meter diep en er geldt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. De bebouwing grenzend aan de vrijwaringszone en gekoppeld aan de openbare weg is representatief van karakter en bevat gevelopeningen in de vorm van ramen en deuren. Aan de representatieve voorzijde wordt de kantoor- of ontvangstruimte georiënteerd. Daar waar de kavel grenst aan de bosstrook is het van belang dat met name de hogere bebouwing zorgvuldig wordt ontworpen. Deze bebouwing is namelijk goed zichtbaar vanuit het IJsselmeer en het polderlandschap.

Op een afstand van veertig meter vanaf de kavelgrens bevindt zich Bouwvlak Hoog. Hier geldt een maximale bouwhoogte van veertig meter. Opslag bevindt zich buiten het zicht van de openbare weg.
De kavel wordt bij voorkeur op een natuurlijke wijze begrensd, bijvoorbeeld door kavelsloten, hagen of grondlichamen van maximaal 1,40 meter hoog. Mocht een hekwerk (max. 2.0 m) nodig zijn, dan wordt deze meegenomen in de ontwerpopgave en transparant vormgegeven, zodat het zicht naar de bebouwing niet wordt afgesloten.
Vanwege de typologie van bedrijvigheid en veiligheid wordt in sommige gevallen een hoger hekwerk verlangd. Deze mag in uiterste gevallen max. 3.0 m hoog worden en dient expliciet te worden mee-ontworpen.



Bestaande kavels

Bestaande bebouwing

Bebouwingsvrije zone

Bouwhoogte max 20 m

Bouwhoogte max 40 m[1]
(toegestaan voor een ondergeschikt gedeelte (max. 45% van het aangegeven bouwvlak) indien passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld)



NATURAL







ENERGY



02 WELSTANDS-CRITERIA

AMBITIE

Uitgangspunt voor de bebouwing in Flevokust Haven is ‘natuurlijk-eigentijds en representatief’. De bebouwing is qua schaal, maat en situering logisch onderdeel van de totale kavelruimte, waarbij er een goede afstemming is tussen groenvoorzieningen, waterpartijen, bebouwing en parkeren. Zie voor kavelinrichting hoofdstuk Stedenbouwkundig kader, paragraaf ‘kavelinrichting’.

WE BOUWEN NATUUR IN,
OP- OF AAN HET GEBOUW,
RONDOM HET GEBOUW
EN IN DE BUURT.





De bebouwing voegt zich op een natuurlijke wijze in het landschap door materiaalgebruik, kleurstelling en gevelaanzicht. Saaie grijze, gesloten dozen dienen hierbij te worden vermeden.
Dit kan worden bereikt door gebruik te maken van materialen met een natuurlijke uitstraling, zoals hout, ongekleurd beton, groene gevels of cortenstaal. Plaatmateriaal of sandwichpanelen zijn toegestaan, maar vormen dan onderdeel van een totaalontwerp waarbij een natuurlijk-eigentijds, representatief en natuurinclusief ontwerp ontstaat, in combinatie met groene gevels of natuurlijke materialen. Installaties op de daken dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd en aan het zicht op de menselijke schaal worden onttrokken.

Gevels openen zich zo veel mogelijk naar de openbare weg door te voorzien in voldoende raampartijen, in het bijzonder van de kantoor/ontvangstruimte bij de hoofdentree. Bij blinde geveldelen wordt voldoende reliëf of plasticiteit aangebracht. Zowel de kavel als de bebouwing dient natuurinclusief te worden ontworpen. Partijen worden uitgedaagd om de daken van gebouwen zoveel mogelijk als groen daken uit te voeren en te voorzien van zonnepanelen.

Om ervoor te zorgen dat de forse gebouwen zich goed voegen in het landschap wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de natuureigen kleur van de toegepaste materialen. Is dit niet mogelijk, dan dient voor de gevel te worden aangesloten op het kleurenspectrum Flevokust Haven. Om te voorkomen dat hierdoor een monotoon beeld ontstaat, kan gebruik worden gemaakt van gradiënten.

Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd voor bebouwing georiënteerd op de hoofdroute, IJsselmeerdijk en het omliggende polderlandschap.

“De bebouwing dient zich op een natuurlijke wijze in het landschap te voegen door materiaalgebruik, kleurstelling en gevelaanzicht. De reclame op de private kavels dient op subtiele wijze in de architectuur worden opgenomen.”

Ronnie Zijp, stedenbouwkundige



Natuurlijk eigentijds en representatief gebouw goed ingepast op de kavel







WELSTANDSCRITERIA NIEUWBOUW

- Uitstraling / thematiek
- Situering en kavelinrichting
- Hoofdvorm
- Gevelaanzicht
- Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering







UITSTRALING /THEMATIEK

De beoogde sfeer in Flevokust Haven is 'natuurlijk-eigentijds en representatief'. De bebouwing voegt zich op natuurlijke wijze in het landschap door materiaalgebruik, kleurstelling, gevelaanzicht en kavelinrichting. Alle hierna genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.



Watergang als natuurlijke terreinafscheiding met natuurvriendelijke oevers

SITUERING EN KAVELINRICHTING

- Bij de verkaveling wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet conform kaart hoofdopzet Flevokust Haven.
- Tussen de openbare weg en het bouwvlak bevindt zich een vrijwaringszone.
  - Deze zone is bedoeld voor waterberging en groeninrichting. In deze zone zijn geen gebouwen toegestaan.
  - Daar waar de vrijwaringszone is gekoppeld aan de openbare weg bevindt zich tevens de hoofdentree. Hier is geen buitenopslag toegestaan.
  - De buitenruimte grenzend aan het openbare wegprofiel is representatief en zo groen mogelijk ingericht. Parkeren bevindt zich buiten de vrijwaringszone tenzij landschappelijk mee-ontworpen
- Ten aanzien van de natuurinclusiviteit en de landschappelijke inrichting van de kavel dient een ecoloog (vooraf) geraadpleegd te worden.
- De erfafscheiding van de kavels wordt waar mogelijk op landschappelijke wijze vormgegeven, bijvoorbeeld door kavelsloten of hagen van max. 1,40 m hoog.
- Hekwerken zijn mee-ontworpen, zijn transparant en hebben een maximale hoogte van 2.0 meter. Bij uitzondering kan een vrijstelling aangevraagd voor een mee-ontworpen erfafscheiding van 3.0 meter.
- Parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast.
- De verharding op de kavel wordt beperkt tot het noodzakelijke oppervlak.
- Alle gebouwen moeten haaks op, of evenwijdig aan de straat staan.
- De buitenopslag en vuilcontainers zijn op dusdanige wijze georiënteerd dat het zicht hierop vanaf de openbare ruimte via gevelwanden wordt ontnomen.



Mee-ontworpen hekwerk als terreinafscheiding



HOOFDVORM

- De hoofdvolumes worden uitgevoerd in heldere bouwmassa's met een plat dak.
- Dakoverstekken, variatie in bouwhoogten of toepassing van hellende dakvlakken kunnen worden ingezet ter ondersteuning van de architectuur en de menselijke maat.
- Een ondergeschikt oppervlakte van maximaal 45% van het bouwvlak, kan worden verhoogd tot een bouwhoogte van 40 meter, indien passend binnen straat-en bebouwingsbeeld.
- Meerdere bouwvolumes vormen een heldere compositie.
- Representatieve bouwvolumes, zoals kantoor- en ontvangstruimten, zijn georiënteerd op de openbare weg.
- Partijen spannen zich in om de daken zoveel mogelijk uit te voeren als groene daken en te voorzien van zonnepanelen.
  - Vanuit oogpunt van biodiversiteit worden deze groene daken uitgevoerd als 'bruin dak'.
  - Zonnepanelen op platte daken eventueel aanbrengen onder een hoek, zodanig dat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (45-gradenregel).
  - Zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt.



Hoofdvolume in heldere vormentaal





GEVELAANZICHT

- De bebouwing is representatief langs hoofdontsluiting en overige openbare ruimten (secundaire ontsluitingen, bosstroken grenzend aan IJsselmeerdijk en polderlandschap).
- Gevels zijn expliciet ontworpen, waarbij sprake is van een heldere gevelcompositie.
- Richting de openbare weg worden transparante gevelopeningen toegepast.
- Blinde gevelvlakken hebben voldoende plasticiteit en reliëf.
- Groene gevels vormen onderdeel van het gevelontwerp.
  - De draagconstructie voor het groen steekt niet verder uit het gevel- of dakvlak dan strikt noodzakelijk en stemt qua kleurstelling af op het achterliggende gevel- of dakvlak of is donker.
- In de gevel worden nestgaten opgenomen voor vleermuizen.
- Zonnepanelen kunnen als gevelbekleding worden toegepast. In dat geval vormen zij onderdeel van de gevelcompositie.
- Installaties op daken dienen niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg.
  - inpandig realiseren of zodanig mee-ontwerpen en positioneren dat deze aan het zicht worden onttrokken.



Expliciet ontworpen gevels met heldere gevelcompositie



Bedrijfsgebouw voorzien van groene gevel







MATERIAALKEUZE, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- De materialisering draagt bij aan een robuuste en natuurlijk-eigentijdse uitstraling.
- Gevels kunnen uit de volgende materialen en kleuren worden samengesteld:
  - metalen oppervlakten zoals cortenstaal: metaal-eigen kleuren;
  - houten oppervlakten: onbehandeld of blank gelakt;
  - betonnen oppervlakten voorzien van structuur: naturel grijs of zandkleurig.
  - Naast de aangegeven materiaaleigen kleuren kan gebruik worden gemaakt van de gedekte natuurtinten zoals aangegeven in het kleurenspectrum van dit beeldregieplan. Het kleurenspectrum is hierbij richtinggevend; een afwijkende kleur wordt beoordeeld in de geest van het kleurenspectrum.
  - Als steunkleuren zijn wit, grijstinten en zwart toegestaan.
  - Zichtbare installaties uitvoeren in een onopvallende kleur.
- De detaillering van het gebouw is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.



Houten buitengevel in materiaaleigen kleur.



Bedrijfsgebouw voorzien van betonpanelen met een structuur.

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA EN OBJECTGERICHTE CRITERIA FLEVOKUST HAVEN

- Voor de algemene welstandscriteria zie bijlage 1





WELSTANDSCRITERIA VISKWEKERIJWONINGEN

- Algemeen
- Waardering
- Architectonische kenmerken
- Beoordelingsaspecten
- Welstandscriteria



ALGEMEEN

De twee dienstwoningen van de voormalige viskwekerij aan de Karperweg zijn een voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Het Nieuwe Bouwen is een internationale verzamelnaam voor verschillende bouwstijlen en radicale stedenbouwkundige vernieuwingen uit de periode van 1915 tot 1960.
De term 'Nieuwe Bouwen' wordt gebruikt voor de moderne architectuur die zich in deze periode in Frankrijk, Duitsland en Nederland tot een belangrijke stroming ontwikkelde. De internationale doorbraak van het Nieuwe Bouwen begon na de Tweede Wereldoorlog en bereikte rond 1960 een hoogtepunt. Als vertegenwoordigers van het Nieuwe Bouwen in Nederland zijn vooral de architecten en stedenbouwers Van Doesburg, Van Eesteren, Rietveld, Duiker, Oud, Brinkman, Van der Vlugt en Romke de Vries bekend.

Beide dienstwoningen werden door Romke de Vries in 1961 ontworpen. De woningen kwamen in 1963 gereed en in 1964 werd de viskwekerij in gebruik genomen. Na de oorlog kwam de nadruk in het Nieuwe Bouwen stilistisch gezien te liggen op de uiterlijke verschijningsvorm en de specifieke opvatting van de ruimte. Ook was bij de naoorlogse benadering een grotere variatie aan vormen en materialen mogelijk, die de moderne architectuur een vriendelijke uitstraling gaf in plaats van de harde, strakke beton-staal-en-glas architectuur van het Nieuwe Bouwen. Een mooi voorbeeld hiervan vormen de twee dienstwoningen van de voormalige viskwekerij. Want wat direct opvalt aan deze woningen is de unieke vormgeving die in alles appelleert aan het Nieuwe Bouwen.
De twee woningen spelen als het ware samen een spel. De een vormt het antwoord op de ander. Zij hebben een dynamiek. Het bindt beide objecten en de ensemblewerking is uiterst interessant en heftig. Beide objecten horen bij elkaar en kunnen niet los van elkaar worden gezien[2].

Architectuurhistorisch zijn de woningen van belang vanwege hun modernistische bouwstijl en bijzondere typologie van de woningen. Viskwekerwoning Karperweg 8 is inmiddels helemaal opgeknapt en weer in gebruik. In de viskwekerwoning aan de Karperweg 10 brak op 9 mei 2015 brand uit. De woning bevindt zich in zeer slechte staat[3].

WAARDERING

Op basis van de waardestelling van de erfgoed-commissie is het van groot belang de dienstwoningen een erfgoedstatus te geven. Een erfgoedstatus hoeft de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet te belemmeren, in tegendeel zelfs. Er zijn oplossingen aan te geven door bijvoorbeeld de bestemming te verruimen en behoud en restauratie van objecten te integreren in de verdere ontwikkeling van Flevokust Haven[4].

ARCHITECTONISCHE KENMERKEN

- Woningen hebben een modernistische bouwstijl volgens de kenmerken van het Nieuwe bouwen;
- De gevels brengen transparantie, ruimte, licht en lucht tot uiting;
- De constructieopzet en de functionaliteit komen goed tot uiting. Er is een beeld ontstaan van evenwichtige verhoudingen van ongelijke elementen;
- De details zijn bijzonder verfijnd en fragiel uitgewerkt. Enerzijds robuust, anderzijds kwetsbaar;
- De vormgeving op zich is dermate zuiver en volkomen dat kleuren overdreven zouden zijn;
- De flauw gebogen (halfronde) daken zijn kenmerkend voor de gebouwen;
- Het gebruik van kenmerkende geprefabriceerde bouwonderdelen;
- Uitkragende bordestrappen en balkon;
- Situering van woonvertrekken met zicht op IJsselmeer en de polder.

BEOORDELINGS-ASPECTEN

Bij verbouwing of restauratie van de dienstwoningen zijn de volgende beoordelingsaspecten van belang:

- Waardestelling voormalige viskwekerij, erfgoedcommissie Lelystad 14-11-2014
- Architectonische kenmerken
- Welstandscriteria[5]



Het gezin Uythoven voor hun woning aan de Karperweg 10, juli 1970 (foto Henk Hutten). De heer A.W. Uythoven was de eerste bedrijfsleider van de viskwekerij.

[2] Waardestelling voormalige viskwekerij, erfgoedcommissie Lelystad 14-11-2014
[3] Cultuurhistorie in Lelystad, Leon van Meijel en Pauline Opmeer (2007)
[4] Waardestelling voormalige viskwekerij, erfgoedcommissie Lelystad 14-11-2014
[5] De welstandscriteria die van toepassing zijn op de Viskwekerijwoningen zijn afkomstig uit ''Welstandsnota 2015, Lelystad geeft Ruimte Kwaliteit''

WELSTANDSCRITERIA

Relatie met de omgeving

- belangrijke stedenbouwkundige principes, zoals alzijdigheid van de bebouwing, markering van wijkentrees moeten bij aanpassing of uitbreiding van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven of versterkt worden;
- waar bebouwing aan de openbare ruimte grenst moet een alzijdige uitstraling aanwezig zijn, blinde gevels zijn niet toegestaan;
- openbaar / privé / erfafscheidingen moeten passen bij de inrichting van de openbare ruimte.

Aanpassingen/wijzigingen van bouwwerken

- uitbreidingen of wijzigingen dienen bij te dragen aan een opwaardering van het beeld. De uitstraling dient het gebouw te ondersteunen en daar waar mogelijk te versterken;
- de bestaande bouwhoogte geldt als uitgangspunt;
- bij wijzigingen of toevoegingen dienen bestaande karakteristieke kapvormen en nokrichtingen herkenbaar te blijven;
- massaopbouw, de hoofdvorm van de bebouwing en het eventuele onderscheid tussen hoofd- en bijmassa dient herkenbaar te blijven bij aanpassingen of uitbreidingen van de bebouwing;
- wijzigingen in de gevelcompositie worden op het niveau van het gehele ge¬bouw of gebouwencomplex beoordeeld.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- bij uitbreidingen geldt dat bestaande hoofdmaterialisering als uitgangspunt gebruikt dient te worden. Van dit uitgangspunt kan afgeweken worden mits de vormentaal van de uitbreiding sterk verwant is met de bestaande bebou¬wing, of andere architectonische middelen worden gebruikt om een duidelijke verwantschap te creëren. Wijzigingen worden tevens in relatie tot de directe omgeving beoordeeld;
- wijzigingen in de kleurstelling van de bestaande bebouwing worden in de context van de bestaande bebouwing en de directe omgeving beoordeeld. Bijzondere details en bestaande karakteristieke detailleringen dienen geres¬pecteerd te worden, welke tevens als inspiratie voor eventuele uitbreidingen zal dienen.

Algemene welstandscriteria

- Tevens zijn de algemene welstandscriteria van toepassing , conform Welstandsnota 2015, Lelystad geeft ruimte Kwaliteit



Gerestaureerde viskwekerwoning Karperweg 8



WELSTANDSCRITERIA RECLAME EN VERLICHTING

Reclame-uitingen kunnen een grote impact hebben op de omgeving. Er wordt gestreefd naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en belangen van de ondernemers. De reclame op de private kavels dient op subtiele wijze in de architectuur worden opgenomen. Dit visitekaartje is qua vormgeving en materialisatie afgestemd op het gebouw. Het merk kan op de gevel, op een bord, op vlaggen of in de erfafscheiding worden geïntegreerd.



WELSTANDSCRITERIA RECLAME-UITINGEN EN VERLICHTING

- De reclame-uiting is gekoppeld aan de gebruiker van het gebouw.
- Reclame op de bebouwing wordt alleen toegepast op de aan de straat gerichte gevels.
- Reclame-uitingen of naamsaanduidingen dienen in de architectuur van de gevel te worden opgenomen en zijn ondergeschikt.
- De reclame-uiting mag niet boven de dakrand worden aangebracht.
- Per bedrijf zijn maximaal twee vrijstaande reclameobjecten op de kavel toegestaan.
- Per bedrijf zijn maximaal drie vlaggenmasten op de kavel toegestaan.
- Per bedrijf is bij de ingang de mogelijkheid om de reclame-uiting of naamsaanduiding mee te ontwerpen met de erfafscheiding.
- De toepassing van ledschermen of anderzijds verlichte (beeld)reclames worden separaat beoordeeld waarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit ecologie (ivm ligging naast natuurgebieden) moeten worden genomen.
- De gebouwen kenmerken zich door een ingetogen uitstraling in een groene setting. Terreinverlichting en/of het aanlichten van gebouwen is zodoende beperkt tot een minimum.
- Voor reclame-uitingen en verlichting mag geen gebruik gemaakt worden van rode en groene lichten. Rode en groene verlichting markeert een haveningang en de haveningang moet duidelijk herkenbaar blijven voor het scheepvaartverkeer.
- Voor reclame-uitingen en verlichting mag geen gebruik gemaakt worden van, voor de scheepvaart, verstorende lichtbundels en verlichting.

BIJLAGE 1.

ALGEMENE WELSTANDS-CRITERIA

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Daar waar de gebiedsgerichte welstandcriteria geen uitsluitsel geven, zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.

Het gaat hierbij om de volgende thema's:
- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij graag naar Welstandsnota Lelystad 2015, 'Lelystad geeft ruimte Kwaliteit'.

HARDHEIDSCLAUSULE

De algemene welstandscriteria (uit Welstandsnota Lelystad 2015) liggen, haast onzichtbaar, ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.
In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria.
De welstandscommissie kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog: het is immers redelijk dat, naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt, er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap.

BIJLAGE 2.

CRITERIA BOUWENVELOP

Voor een toelichting van de kavelindeling: zie hoofdstuk stedenbouwkundig plan, paragraaf kavelindeling. Voor de bouwenvelop op de kavel gelden de volgende criteria:

- Maximaal bebouwingspercentage: 75% van de kavel

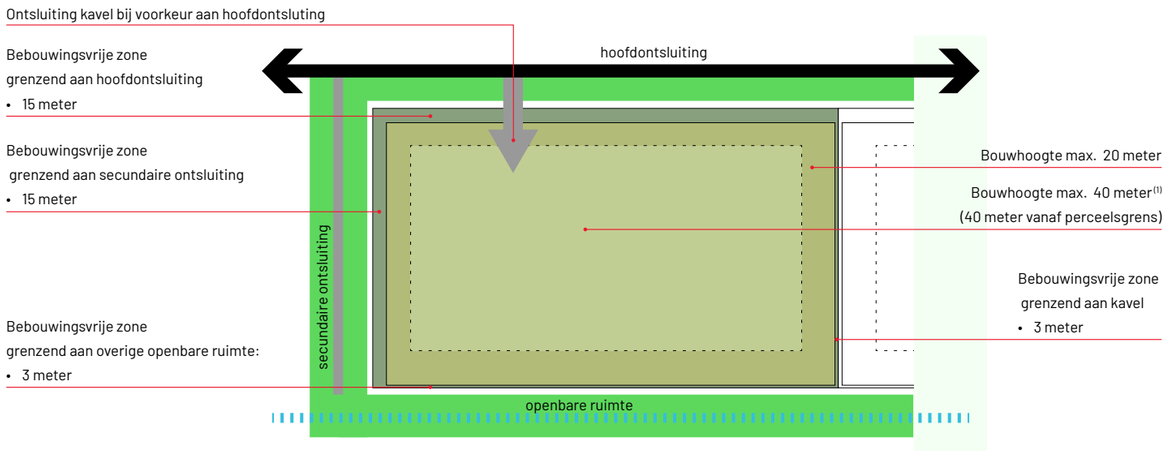
- Vrijwaringszone:
  - Loopt gelijk aan de kavelgrens
  - Minimale vrijwaringszone vanaf openbare weg: 15 m
  - Bedoeld voor groenstructuur, waterstructuur en entreegebied vanuit openbare weg

- Bouwvlak Laag:
  - Grenst aan vrijwaringszone
  - Diepte van 25 m
  - Maximale bouwhoogte: 20 m

- Bouwvlak Hoog:
  - Grenst aan Bouwvlak Laag
  - Begint op 40 meter, gemeten van de erfgrens
  - Maximale bouwhoogte: 40 m

- Afwijken van de maximale bouwhoogte in het Bouwvlak Laag tot maximaal de hoogte van Bouwvlak Hoog is onder voorwaarden toegestaan wanneer de verhoging van het bouwvolume geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van het verkavelingsplan:
  - De verhoging is niet gelegen aan de hoofdstructuur / centrale as van Flevokust Haven.
  - De verhoging is aan een zijde gelegen die aansluit op de openbare ruimte.
  - Ten alle tijden dient de verhoging van het bouwvolume minimaal op 25 meter afstand vanaf de kavelgrens gelegen te zijn.
  - De identiteit/herkenbaarheid van het gebouw dient ten opzichte van gebouwen op naastgelegen kavels herkenbaar te blijven.

- Inritbreedte: 6.0 m voor personenauto's, 9.0 m, 12.0 m, 15.0 m en max. 18.0 m voor vrachtwagens en LZV.
- Erfafscheiding op erfgrens: 2.0 m. In bijzondere gevallen max. 3.0 m hoog.
- Parkeervoorzieningen: op eigen terrein, buiten de vrijwaringszone.
- (Zee)containers, vuilcontainers en overige opslag: niet zichtbaar vanuit de openbare weg.
- Technische installaties, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen: niet zichtbaar vanuit de openbare weg.



1: Bouwhoogte van max. 40 meter is toegestaan voor een ondergeschikt gedeelte (max. 45% van het aangegeven bouwvlak) indien passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

BIJLAGE 3.

MATERIAAL-VOORBEELDEN EN KLEUREN-SPECTRUM

Bijgaand volgt een richtinggevend kleurenspectrum ten behoeve van plaatmateriaal of sandwichpanelen, behorend bij welstandscriteria Bedrijven.

KLEURSTAAL	NUMMER	NAAM
	RAL 7003	Mosgrijs
	RAL 7005	Muisgrijs
	RAL 7006	Beigegrijs
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 8015	Kastanjebruin
	RAL 9006	Blank aluminiumkleurig
	RAL 9022	Parelmoer lichtgrijs

BIJLAGE 4.

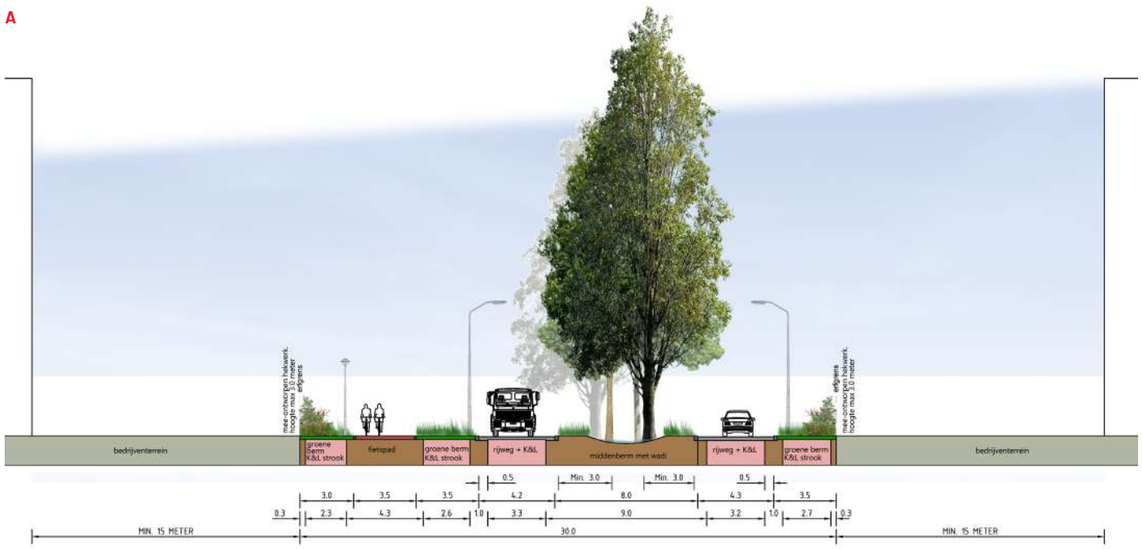
PLANKAART EN PROFIELEN

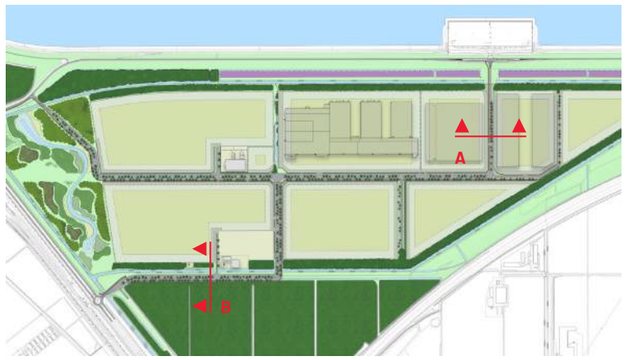
Bijgaand de plankaart en profielen van het stedenbouwkundig plan.



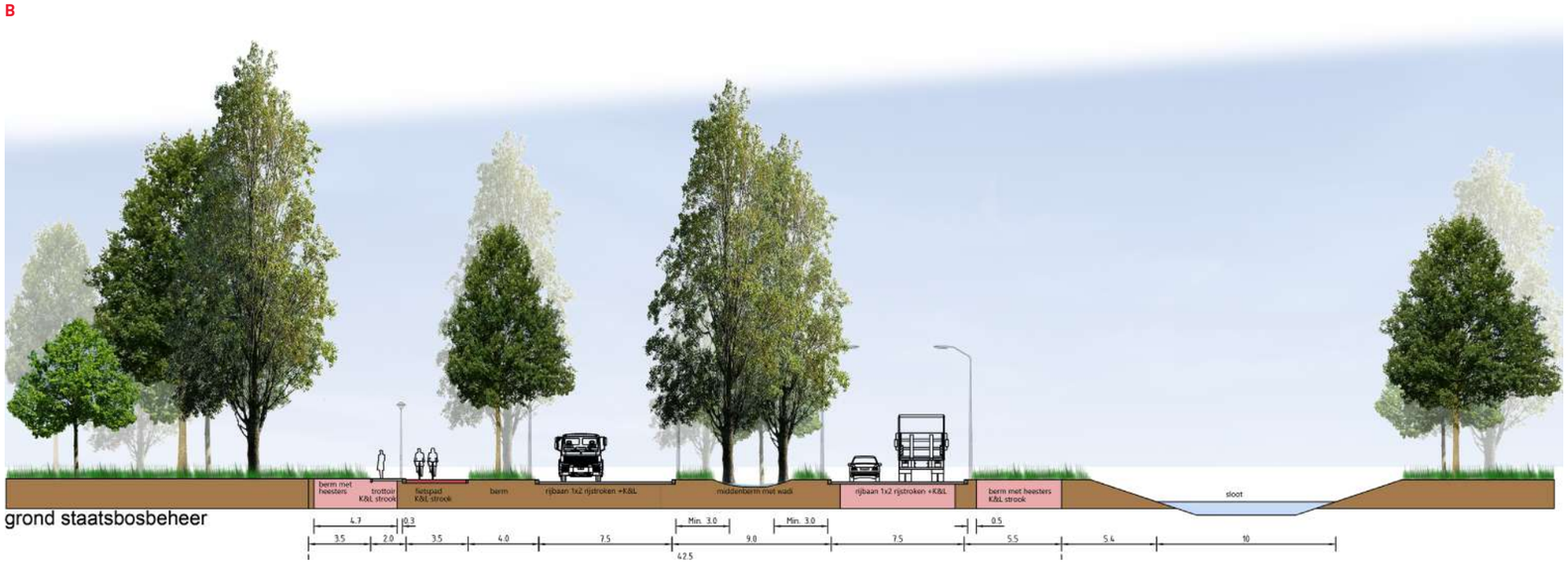
Ontsluiting
Waterstructuur
Bestaand bos / groenstructuur
Nieuw aan te leggen bos
Groene middenberm met boombeplanting en wadi's
Totaal aan uit te geven kavels
- bebouwingsvrije zone
- maximale bouwhoogte 20 m.
- maximale bouwhoogte 40 m.
Voorgenomen bebouwing
Bestaande kavels
Oorspronkelijke viskwekerijwoning
(Bestaande) zonnepanelen
(Vooralsnog te handhaven) locatie met zonnevelden

A

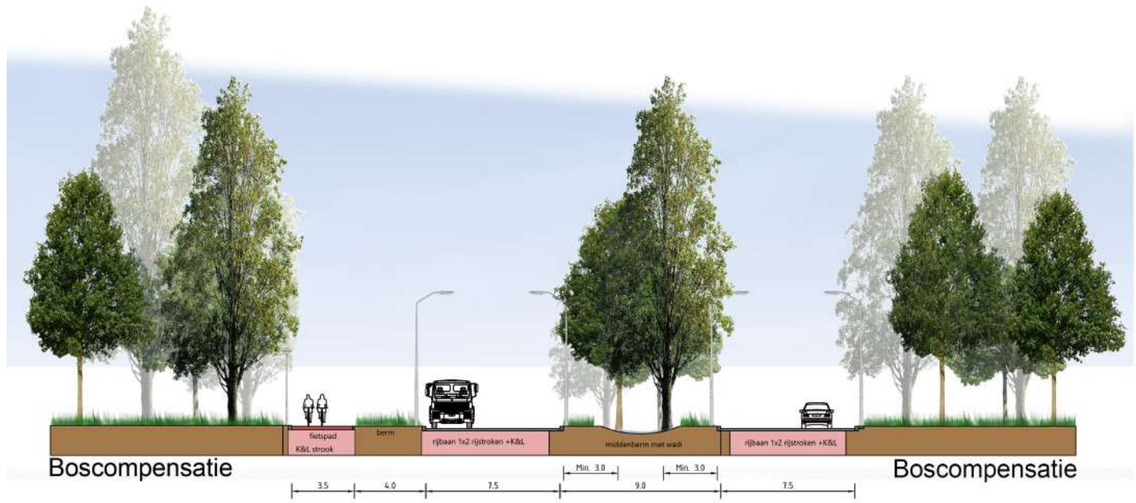

max. ontworpen hoogwerk, hoogte max. 3,0 meter erfgrens
bedrijventerrein
groene berm K&L strook
fietspad
groene berm K&L strook
rijweg + K&L
middenberm met wadi
rijweg + K&L
groene berm K&L strook
erfgrens
max. ontworpen hoogwerk, hoogte max. 3,0 meter
bedrijventerrein
0.5
Min. 3.0
Min. 3.0
0.5
3.0
3.5
3.5
4.2
8.0
4.3
3.5
0.3
2.3
4.3
2.6
1.0
3.3
9.0
3.2
1.0
2.7
0.3
MIN. 15 METER
30.0
MIN. 15 METER

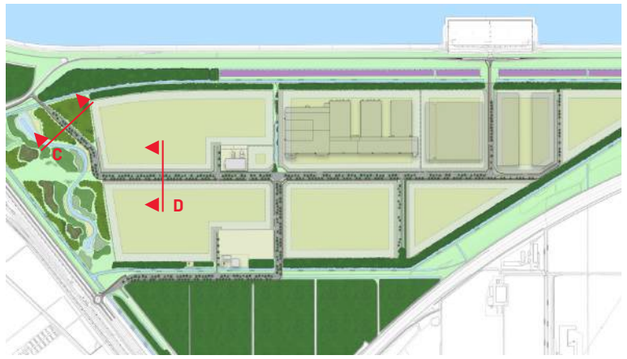

A
B

B

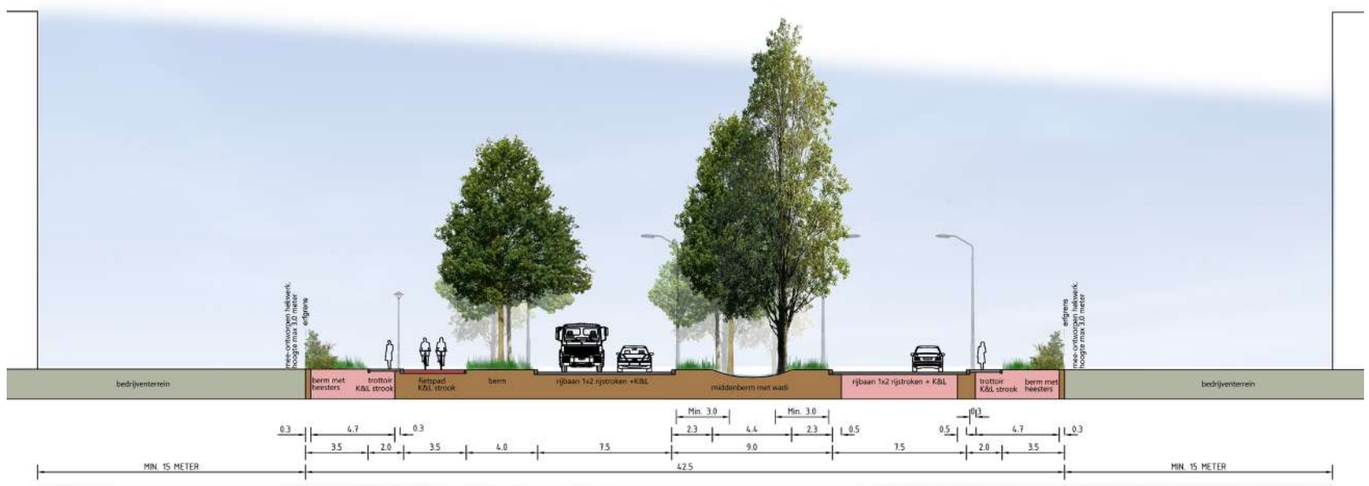

berm met heesters
trottoir K&L strook
fietspad K&L strook
berm
rijbaan 1x2 rijstroken +K&L
middenberm met wadi
rijbaan 1x2 rijstroken +K&L
berm met heesters K&L strook
sloot
grond staatsbosbeheer
4.7
0.3
Min. 3.0
Min. 3.0
0.5
3.5
2.0
3.5
4.0
7.5
9.0
7.5
5.5
5.4
10
42.5

C

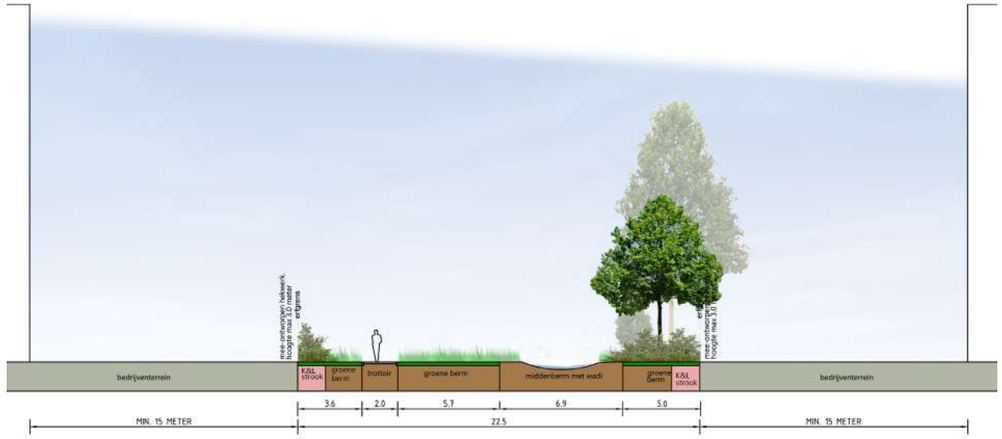

fietspad
K&L strook
berm
rijbaan 1x2 rijstroken +K&L
middenberm met wadi
rijbaan 1x2 rijstroken +K&L
Boscompensatie
Min. 3.0
Min. 3.0
3.5
4.0
7.5
9.0
7.5
Boscompensatie


C
D

D

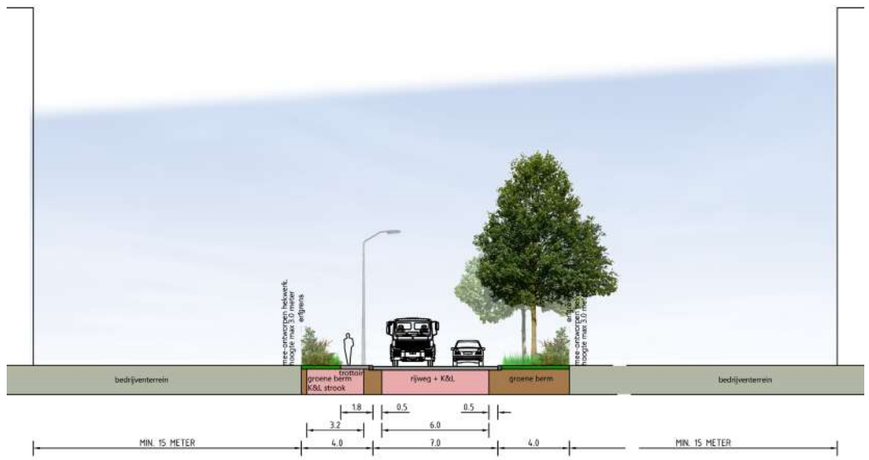

bedrijventerrein
berm met heesters
trottoir
K&L strook
fietspad
K&L strook
berm
rijbaan 1x2 rijstroken +K&L
middenberm met wadi
rijbaan 1x2 rijstroken + K&L
trottoir
K&L strook
berm met heesters
bedrijventerrein
Min. 3.0
Min. 3.0
MIN. 15 METER
42.5
MIN. 15 METER

E


bedrijventerrein
K&L strook
groene berm
trottoir
groene berm
middenberm met wadi
groene berm
K&L strook
bedrijventerrein
3.6
2.0
5.7
6.9
5.0
MIN. 15 METER
22.5
MIN. 15 METER


E
F

F


bedrijventerrein
trottoir
groene berm
K&L strook
rijweg + K&L
groene berm
bedrijventerrein
1.8
0.5
0.5
3.2
6.0
MIN. 15 METER
4.0
7.0
4.0
MIN. 15 METER

BIJLAGE 5.

BEGRIPPENLIJST

beeldkwaliteit, beeldregie
Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, wat betreft zowel de architectuur van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale stedelijk milieu met een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

bruin dak
Een bruin dak ontstaat door op een braakliggend terrein de toplaag af te graven, te bewaren/in depot te zetten en later als dakafwerking te gebruiken.

eigentijds ontwerp
Met de huidige stand van de techniek en opvattingen over architectuurontwerp.

korrel(grootte)
Grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een gebied is opgebouwd. Een viskwekerijwoning heeft een kleine korrel, een logistieke bedrijfshal heeft een grote korrel.

orthogonaal
Rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

vizieren
Openbare ruimten haaks op de richting van de IJsselmeerdijk, die stedenbouwkundig een zichtfunctie hebben. Deze openbare ruimten kunnen worden ingezet als passages voor dieren en waterberging.

COLOFON

CLUSTER STEDENBOUW+LANDSCHAP

Team Ruimte

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. 140320
E-mail: gemeente@lelystad.nl

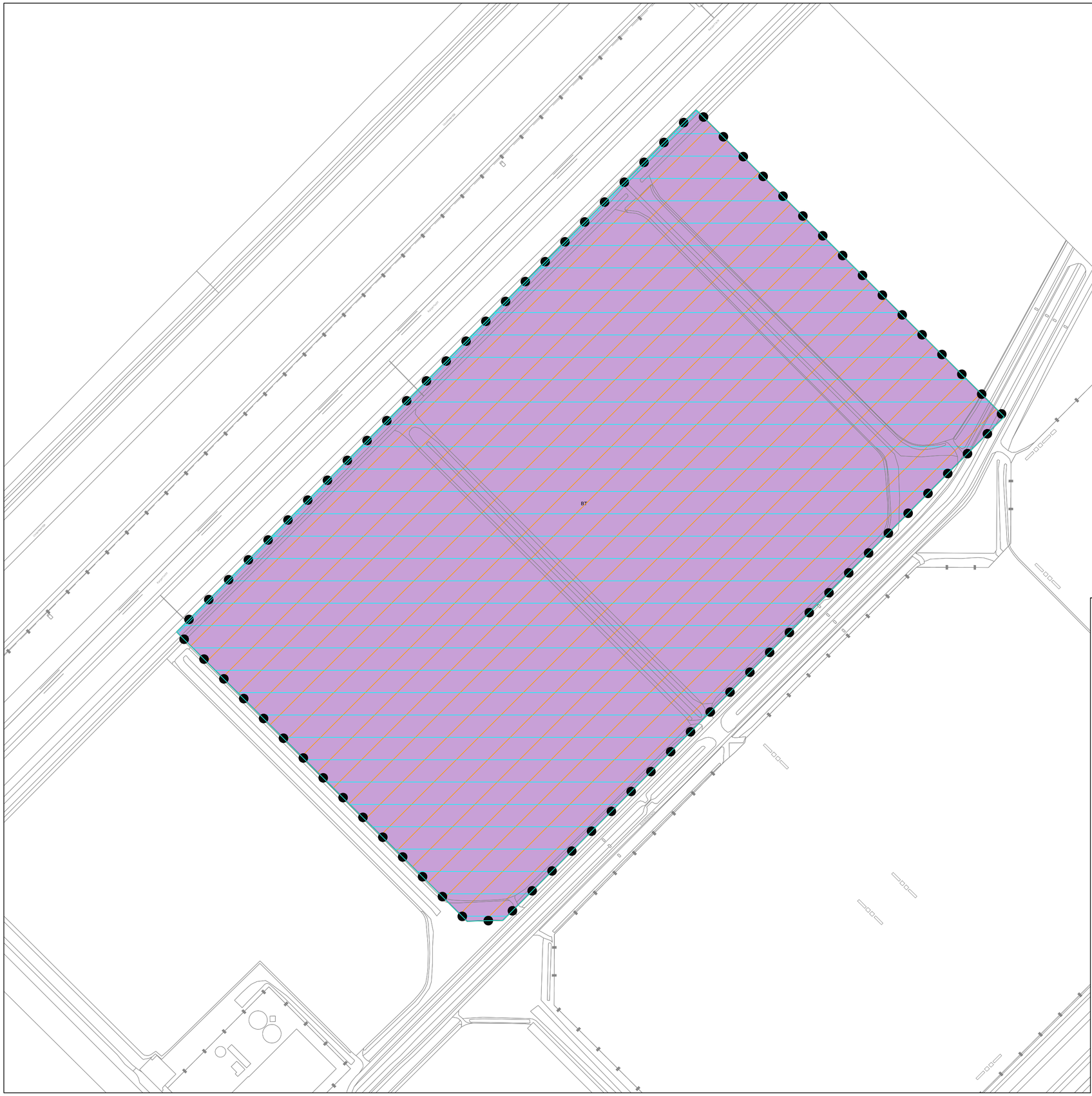
afbeeldingen: Gemeente Lelystad, tenzij anders vermeld
vormgeving en kaartmateriaal: Stedenbouw+Landschap
grafische vormgeving: Mattmo Creative

Verbeelding

(vastgesteld)

gemeente Lelystad

(vastgesteld)



Bestemmingsplan

Plangrens

Enkelbestemmingen

BT Bedrijventerrein

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

vrijwaringszone - dijk

Vrijwaringszone - verbod houden van evenhoevigen en/of pluimvee

GEMEENTE LELYSTAD

Partiële herziening DC Jysk

bestemmingsplan

PROJECT	20211810		
FORMAAT	A2		
SCHAAL	1:2500	Vastgesteld	---
KAART	1/1	Ontwerp	08-11-2023
GETEKEND	P. Fijneman	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0995.BP00097-VG01	Concept	05-10-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N