

Nota van inspraak 2^e partiele herziening Beeldregieplan Warande, Deelgebied 1- De Olmen Buizerdweg

Het Ontwerp Bestemmingsplan Warande- De Olmen Buizerdweg heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 2 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020. Tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan hebben ook:

- Het "Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Bestemmingsplan Warande – De Olmen Buizerdweg" en
- (voor inspraak) het "Ontwerp Beeldregieplan 2e Partiële herziening Beeldregieplan Warande Deelgebied 1- Olmen Buizerdweg" ter inzage gelegen.

Dit document behandelt de inspraakreacties die betrekking hebben op het **Ontwerp Beeldregieplan**. De reacties van de insprekers zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

Tevens zijn er enkele kleine ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn tevens opgenomen in dit document.

Opmerking Ontwerp-Beeldregieplan (samenvatting)	Reactie
inspreker 1 De plannen voorzien in hoge dichtheid bebouwing dichtbij een (toekomstig) drukke doorgaande route. Dit past niet in het algemene stedelijke beeld van Lelystad waar over het algemeen sprake is van een beeld van ruime dreven en woningbouw op aanmerkelijke afstand van deze dreven. Daarnaast zal met de voorgenomen plannen een beeld ontstaan van harde bebouwing als abrupte overgang van het weidse groene beeld komende vanaf de oversteek van de Lage Dwarsvaart. Met name het creëren van extra bochten in de Verlengde Westerdreef en de voorgenomen hoogbouw leiden hiertoe. Deze plannen passen op geen enkele manier in de kwaliteit die Lelystad wil uitstralen met de centrale zin in de city marketing: "Lelystad geeft ruimte" Het landschappelijk beeld zal door de voorgenomen plannen ook afbreuk doen aan het beeld van de toegangsweg naar het Nationaal Park Nieuw Land. In de oorspronkelijke plannen was hier sprake van een ruime opgezette dreef waarbij termen als Parkway gebruikt worden. Dit oorspronkelijke plan, met aan weersijden van de buizerdweg boskavels, doet veel meer recht aan de kwaliteit die Lelystad wil neerzetten.	Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan "boskavels" bevat particuliere bouwkavels langs de Buizerlaan met een diepte van circa 37 meter. De achtertuinen grenzen aan een nieuwe geluidwal. De kaveldiepte is dermate groot dat de kavels naar verwachting slecht verkoopbaar zouden zijn. Vanuit de dreef zou een groene geluidwal zichtbaar zijn en de achtergevel van de vrijstaande woningen (2^e en 3^e bouwlaag). Om te kunnen voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen is de verlenging van de Westerdreef circa 20 meter opgeschoven. Hiermee ontstaat ruimte om langs de geplande geluidwal een woonstraat te maken met daarlangs rijwoningen. Het voordeel hiervan is dat de woningen nu achtertuinen krijgen aan de geluidluwe zijde en dus niet grenzend aan een dreef. Qua beeldkwaliteit is de nieuwe situatie gunstiger omdat de voorzijden van de woningen nu zijn gericht richting de Westerdreef. In het nieuwe beeldregieplan voor De Olmen-Buizerdweg zijn uitgebreide welstandscriteria opgenomen ten behoeve van de beoogde architectuur. De bocht in de westerdreef is relatief vloeiend ontworpen, waardoor dit niet storend is voor het autoverkeer. De groene verbinding tussen Warande en Nationaal Park Nieuw Land wordt gerealiseerd tussen de nieuwe Westerdreef en de geplande toekomstige bebouwing ten noordwesten van de dreef. Hier wordt een forse groenstrook gecreëerd met ruimte voor bomen, een fietspad in 2 richtingen en een watergang. Vanuit de Westerdreef ontstaat vrij uitzicht over dit gebied. Aan de andere zijde van de dreef komt een geluidwal met een groene uitstraling (gras, struiken). Dit past bij de uitstraling van Lelystad als groene drevenstad. Van de geplande rijwoningen parallel aan de dreef zal alleen de 2^e en 3^e bouwlaag zichtbaar zijn. Zoals aangegeven gelden voor

	deze regels relatief strenge welstandseisen. De ruimtelijke kwaliteit is hiermee geborgd. De Buizerdlaan wordt ingericht tot fietsstraat en wordt daarmee een aantrekkelijke fietsroute richting de Hollandse Hout. Het beeldregieplan wordt niet aangepast.
<u>inspreker 2</u> Lelystad heeft helaas ,en voor een deel ook onterecht , een bedenkelijke reputatie waar het gaat om kwaliteit van wonen, werken en stadsleven. Voor een belangrijk gedeelte is dit te wijten aan een aantal enorme missers in stadsplanning en een miserabele kwaliteit in gebouwde en aangeboden woonruimtes. Met het aantrekken van de vraag naar en de realisatie van de woningbouw is nu toch wel het moment aangebroken om te proberen Lelystad naar een ander niveau te tillen. In uw gewijzigde plannen in het ontwerp bestemmingsplan De Olmen-Buizerdweg zijn weer de onvermijdelijke Lelystadse rijwoningen ,afgewisseld met flats, opgenomen. Deze belemmeren alsdan volledig het zicht op het nu nog weidse uitzicht op het groene buitengebied en vormen daardoor wederom een aanslag op de ruimtelijke kwaliteit van de Dreef/Parkway en de ontsluiting naar het Nationaal Park Nieuw Land. Als dit doorgevoerd wordt zal dit weer in het rijtje Lelystadse missers kunnen worden opgenomen in plaats van Lelystad wat mooier te maken. Om bovengenoemde redenen ben ik dus tegen de nieuwe plannen en pleit ik voor het oorspronkelijke plan met boskavels aan weerszijden van de buizerdweg. Inspreker zou het erg op prijs stellen indien deze zienswijze in het belang van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van Lelystad, meegewogen wordt in uw uiteindelijke beslissingen .	Het woningbouwprogramma bevat rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast is er bij het wijkplein één appartementengebouw gepland met voorzieningen op de begane grond. Het gebouw krijgt een maximum bouwhoogte van 14 meter en zal qua architectuur aansluiten op het de omringende gebouwen, zoals de MFA, woongebouw de Haagwinde én de grachtenwoningen. Dit sluit goed aan op de lopende plannen in Warande. Voor de verbinding tussen Warande en National Park Nieuw Land, de inpassing van de Westerdreef en de onderbouwing waarom niet verder is gegaan met de “boskavels” wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 1. Het beeldregieplan wordt niet aangepast.
<u>inspreker 3</u> De boskavels (parallel aan de Buizerdweg) gaven een mooie entree naar de Poort van het Nationaal Park Oostvaardersplassen. Nu het programma is aangepast en er meer woningen in dit gebied gepland zijn, gaat dit verloren. Huidige plan is volgens inspreker een lelijke stedenbouwkundige 'puist' waarvoor de verlengde Westerdreef zo'n 20 meter moet opschuiven, om deze dichte bebouwing heen. Betreffende Partiële Herziening Beeldregieplan: de beeldkwaliteit van geplande hoge dichtheid bebouwing grenzend en nabij-iggend aan beide zijden van huidige Buizerdweg daartegen maakt inspreker bezwaar.	De boskavels en het huidige plan bevatten beide een groene geluidwal, waardoor de beleving vanaf de Westerdreef niet significant afwijkt. Het grote verschil is dat de vrijstaande woningen zijn ingewisseld door rijwoningen en dat de rijwoningen nu met hun voorzijden richting de dreef zijn gericht. Doordat de woningen nu met hun voorzijden naar de openbare ruimte zijn gericht dienen de gevels gericht naar de dreven te voldoen aan redelijke eisen van welstand. De ruimtelijke kwaliteit is hiermee voldoende geborgd. Voor de verbinding tussen Warande en National Park Nieuw Land, de inpassing van de Westerdreef en de onderbouwing waarom niet is verder gegaan met de

Inspreker pleit voor het oorspronkelijke plan, waarbij de Westerdreef als parkway wordt ingericht, langs het groen dat de Buizerdweg omzoomt. De inpassing tussen dit plandeel met het grotere geheel wordt gemist. Door de uitbuiging naar de Waterkop is ontwikkeling van dat gebied lastig geworden.	“boskavels” wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 1. Ontwikkelingsplan warande 2009 geeft het grotere geheel voor Warande aan. Het opschuiven van de Westerdreef met circa 20 meter is een relatief kleine aanpassing in het licht van het ontwikkelingsplan. Er is nog steeds voldoende ruimte beschikbaar voor het ontwikkelen van de Waterkop (deelgebied 4, Warande). Het beeldregieplan wordt niet aangepast.
inspreker 4 In de nieuwe plannen gaat het om rijwoningen aan beide zijden van de Buizerdweg/Buizerdlaan met ook nog een straat met rijwoningen aan de zijde van de verlengde Westerdreef en ook nog een nieuw flatgebouw, en vanwege de benodigde ruimte voor die hoogstedelijke massale bebouwing moet het tracé van de verlengde Westerdreef zo'n 20 meter uitwijken. De verlengde Westerdreef komt door die tracéverschuiving om die rijwoningen en om het nieuwe flatgebouw heen, niet tot zijn recht als toegangsweg naar (bezoekerscentrum van) Nationaal Park Nieuw Land, en naar woonwijk Hollandse Hout. Want, als men, na realisering van die nieuwe plannen, vanaf de rotonde Larserdreef/Westerdreef rijdt over de verlengde Westerdreef op dat verlegde tracé langs deze hoogstedelijke en hoge stadsrand, dan blijkt dat het (nu nog weidse) uitzicht op het groene buitengebied volledig wordt belemmerd door rijwoningen en door dat nieuwe flatgebouw, en dat past mijns inziens niet bij de ruimtelijke kwaliteit van die Dreef/Parkway. Inspreker pleit voor het oorspronkelijke plan van boskavels aan weerszijden van de Buizerdweg. Dat vormt aldaar een mooie rand van de bebouwing van Warande met een hoogwaardig beeldkwaliteitsplan. Bezwaarmaker pleit voor een verlengde Westerdreef waarvan het tracé niet verschoven is! Dan blijft de zichtlijn tussen rotonde Larserdreef/Westerdreef en Bosrand/Lage Dwarsvaart/Buizerdwegbrug onbelemmerd bestaan. Want in het oorspronkelijk plan kan het tracé van de verlengde Westerdreef dan meteen vanaf de rotonde Larserdreef/ Westerdreef in een nagenoeg rechte lijn liggen, en is in de richting Bosrand/Lage Dwarsvaart/Buizerdwegbrug dat weidse uitzicht al meteen vanaf vertrek van die rotonde zichtbaar en blijft ononderbroken zichtbaar gedurende het rijden over de aldus aangelegde verlengde Westerdreef, als mooi in het landschap liggende Dreef/Parkway waarvan de ruimtelijke kwaliteit goed is.	Voor de verbinding tussen Warande en National Park Nieuw Land, de inpassing van de Westerdreef en de onderbouwing waarom niet is verder gegaan met de “boskavels” wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 1. Het beeldregieplan wordt niet aangepast.
Inspreker 5 De boskavels (parallel aan de Buizerdweg) gaven een mooie entree naar de Poort van het Nationaal Park Oostvaardersplassen. Nu het programma is aangepast en	Voor de verbinding tussen Warande en National Park Nieuw Land, de inpassing van de Westerdreef en de onderbouwing waarom niet is verder gegaan met de “boskavels” wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 1.

er meer woningen in dit gebied gepland zijn, gaat dit verloren. Huidige plan is volgens inspreker een lelijke stedenbouwkundige 'puist' waarvoor de verlengde Westerdreef zo'n 20 meter moet opschuiven, om deze dichte bebouwing heen. Betreffende Partiële Herziening Beeldregieplan: de beeldkwaliteit van geplande hoge-dichtheid-bebouwing grenzend en nabij-liggend aan beide zijden van huidige Buizerdweg daartegen maakt inspreker bezwaar. Inspreker pleit voor het oorspronkelijke plan, waarbij de Westerdreef als parkway wordt ingericht, langs het groen dat de Buizerdweg omzoomt.	
Ambtelijke aanpassingen In de kaart erfafscheidingen zijn enkele kleine aanpassingen gedaan, zodat de erfafscheidingen beter op elkaar aansluiten. Vanuit de welstandscriteria wordt op een aantal plekken verwezen naar de algemene welstandscriteria. Hier wordt verwezen naar bijlage 2. Dit is niet correct. Er dient verwezen te worden naar bijlage 1. Dit is aangepast in het stuk.	