

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PLAN 15 WONINGEN 'PARKZICHT' WARANDE

Opgesteld door: BR PLANONTWIKKELING
Datum: 9 mei 2015
A) 10 juni 2015
Plaats: LELYSTAD



Artist impression 'Parkzicht' Warande

INHOUD

1. INITIATIEFNEMER

2. OMSCHRIJVING PROJECT

3. RELATIE MET HET GELDEND BELEID

- Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid.
- Impact op de omgeving.

4. RELATIE MET TOEKOMSTIG BELEID

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

- Planologische onderbouwing
- Resultaten relevante onderzoeken
- Impact van het project op de omgeving
- Stedenbouwkundige onderbouwing
- Landschappelijke onderbouwing
- Cultuurhistorische onderbouwing
- Archeologische waarden
- Sociaal maatschappelijke onderbouwing
- Onderbouwing volkshuisvesting
- Economische onderbouwing

6. MILIEUASPECTEN

- Milieuvergunning- of melding noodzakelijk
- Stand van zaken milieuvergunning en –melding
- Geluid (wegverkeer, spoorweg, industrie en luchtvaart)
 - - externe veiligheid
- Bodem
- Watertoets
- Flora en faunaonderzoek / habitatonderzoek
- Sloopvergunning
- Geuremissies / luchtkwaliteit

7. BELEMMERINGEN PROJECT

- Ligging van kabels en leidingen en zonering
- Privaatrechtelijke aspecten
- Rijks- / provinciaal of gemeentelijk monument
- Kappen bomen, kapvergunning.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- Cijfermatige onderbouwing
- Planschade derden

9. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

- Doelstelling
- Treden
- Beantwoordt het plan aan de criteria?

1. INITIATIEFNER

Bouwbedrijf G. Reijersen en Zn. PLANONTWIKKELING

Adres: Telgterweg 18

Postcode en plaats: 3881 LM PUTTEN

Telefoon: 0341-269497

Email: bouw@reijersen.net

Bouwbedrijf G. Reijersen en Zn. PLANONTWIKKELING, hierna te noemen: BR Planontwikkeling, richt zich in eerste instantie op woningen die inspelen op de groeiende behoefte binnen de samenleving om zo lang mogelijk zelfredzaam te blijven in de eigen woning. Landelijk gezien is er een groot tekort aan zgn. seniorenwoningen, een tekort welke jaarlijks sterkt toeneemt.

De maatschappelijke en politieke ontwikkelingen, alsmede de toenemende druk op de zorgsector, verlangen van de bouwsector om in te spelen op de zgn. vergrijzing van de samenleving. BR Planontwikkeling heeft daartoe een aantal concepten ontwikkeld die op diverse wijzen toepasbaar zijn. Het kernwoord bij al die concepten is 'levensloopbestendig.'

De hedendaagse en aankomende ouderen hebben meer van de wereld gezien, zijn op sociaal gebied meer actief dan de vroegere senioren en hebben het in de regel in economisch opzicht goed gedaan. Met het oog op de toenemende leeftijd wordt een volledig gelijkvloers woonprogramma op prijs gesteld, maar wenst men tevens ruimte voor het ontvangen van gasten en/of het uitoefenen van hobby's.

Dat de hieruit voortvloeiende hoofdpzet leidt tot mede geschiktheid als gezinswoning maakt dat het woord 'levensloopbestendig' opgeld doet. Deze opzet maakt dat er sprake zal zijn van een bewonerssamenstelling binnen een straat of wijk die een getrouwe weerspiegeling is van de hedendaagse samenleving. De ouderen brengen een stukje sociale sfeer en gezelligheid mee, de jongeren brengen leven in de brouwerij.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

BR Planontwikkeling is voornemens om 15 levensloopbestendige woningen te bouwen op een drietal percelen, waarvan twee gelegen zijn aan de Wederiklaan en de derde aan de Poelkruidstraat.

Deze drie percelen zijn gelegen in de nieuwbouwwijk Warande en bestemd voor woningbouw. Op het perceel welke het dichtst gelegen is bij de Larserdreef worden een zestal woningen gerealiseerd, op het andere perceel aan de Wederiklaan vijf stuks. Het derde perceel, gelegen aan de Poelkruidstraat wordt bebouwd met een viertal woningen. De woningen hebben als uitgangspunt voor alle leeftijdscategorieën geschikt te zijn, zie punt 5: Ruimtelijke onderbouwing project, sociaal maatschappelijke onderbouwing.

3. RELATIE MET HET GELDENDE BELEID.

De redenen die ten grondslag liggen aan de noodzaak voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn niet gelegen in Rijks- of Provinciaal beleid, maar zijn terug te voeren naar het op de percelen rustende bestemmingsplan. Op de betreffende percelen zijn in het huidige bestemmingsplan twee onder 1 kap woningen bestemd.

Het bestemmingsplan nr. 242.13188.00, opgesteld door Adviesbureau RBOI (Rotterdam / Middelburg) vermeldt in artikel 6, Gemengd-1, in tabel 6.1 dat de afstand van de bebouwing tot de zijdelings perceelgrens 3 meter dient te bedragen, aan beide zijden voor vrijstaande woningen en 1-zijdig voor twee onder 1 kap woningen.

Het project 'Parkzicht Warande' is in strijd met deze geldende regels om de volgende redenen:

- De twee onder 1 kap woningen zijn op begane grond niveau door laagbouw aan elkaar geschakeld, waardoor de woningen een aaneengesloten front vormen.
- Er vindt een lichte overschrijding plaats van de voorgeschreven bebouwingsafstand vanuit de zijdelingse perceelgrenzen. Dit laatste vindt 2-zijdig op de drie percelen plaats.

4. RELATIE MET TOEKOMSTIG BELEID

Binnen de gemeente Lelystad geldt Warande de komende jaren als het voornaamste uitbreidingsgebied voor de stad. De huidige actuele structuurvisie zal dus van kracht blijven totdat Warande voltooid is.

De gemeente beraadt zich momenteel over het aanwijzen van mogelijke nieuwe ontwikkellocaties binnen haar stadsgrenzen en zal daar te zijner tijd, in overleg met het Rijk, provincie en/of op regionaal niveau een ontwerp structuurvisie voor samenstellen. Het is denkbaar dat hierbij het accent komt te liggen op huisvesting voor alleenstaanden en ouderen, dit vanwege de sterk wijzigende samenstelling van de bevolking.

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

- Planologische onderbouwing.

Tijdens de ontwerpfase met bijbehorende exploitatieramingen is gebleken dat de in het bestemmingsplan omschreven hoofddopzet in de praktijk lastig realiseerbaar is. De grootte van de kavels, in combinatie met de in de grondnota vastgesteld m² prijzen, maken dat een 'traditionele' twee onder een kap woning op deze locatie een zwakke concurrentiepositie heeft ten opzichte van vergelijkbare woningen in de bestaande markt. De afmetingen van de percelen maken dat binnen deze bestemmingsplanregels te weinig woningen passen, waardoor de percelen erg groot worden en de exploitatie een onhaalbaar karakter krijgt.

De concurrentiepositie wordt verbeterd door de woningen te schakelen, waardoor extra woningen gerealiseerd kunnen worden én de percelen kleiner worden, en door de woningen een bijzonder karakter mee te geven. Hoewel de woningen aan elkaar geschakeld zijn, hetzij door verbinding via de laagbouw, hetzij door de hoofdmassa geschakeld in elkaar te laten grijpen, worden de hoekwoningen toch als semi vrijstaand ervaren en wijken de tussenwoningen qua hoofddopzet en beeld aanzienlijk af van de concurrerende woningen in de bestaande markt. De concurrentiepositie wordt extra kracht bijgezet door het gegeven dat aan de overzijde van de straat een mooi park aangelegd wordt.

- Resultaten relevante onderzoeken.

Zie diverse verwijzingen naar het bestemmingsplan

- **Impact van het project op de omgeving**

De verandering die plaatsvindt ten opzichte van de in het bestemmingsplan omschreven hoofdropzet is dat het beeld vanuit het tegenover gelegen park een wat meer gesloten karakter krijgt dan de voorgeschreven losse twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen. Gezien het feit dat het bestemmingsplan rekening houdt met een vrije doorgang naar de achtertuin van de percelen worden voetpaden aangelegd om de bewoners van de tussenwoningen ook toegang tot het achtererf te kunnen verschaffen. Hiertoe zal een constructie van recht van overpad in het leven geroepen worden.

De veranderingen ten opzichte van hetgeen het huidige bestemmingsplan voorschrijft zullen door de directe omgeving niet ervaren worden als zijnde een afbreuk aan het eigen woongenot, de betreffende locaties staan immers bestemd als zijnde te bebouwen.

- **Stedenbouwkundige onderbouwing**

De drie betreffende percelen bevinden zich aan de kop van de Boterbloemhof en Dotterbloemhof en vormen met hun geheel eigen karakter een parkgericht sluitstuk van de wijk. De hoofdvorm, met mantsardekap geeft een karakteristiek en traditioneel beeld. Door het schakelen van de woningen, hetzij op begane grondniveau met eventueel een carport, hetzij door het geschakeld verbinden van de hoofdmassa, geeft deze traditionele opzet echter een moderne uitstraling. Dit zet zich qua detaillering en materialisering door in het toepassen van traditioneel ogende raampartijen in combinatie met te toepassen van moderne gevelbetimmeringen.

- **Landschappelijke onderbouwing**

De woningen sluiten aan op een parkbos welke beoogd is een modern karakter te krijgen en vormen daarmee een harmonieus geheel.

- **Cultuurhistorische onderbouwing**

Het in 1957 drooggevalen 'gemaakte landschap' is een direct gevolg van een aantal ontwerpprocessen en dus niet ontstaan in een lange reeks van ontwerpprocessen. Zie hoofdstuk 2.6 Landschap en cultuurhistorie in het bestemmingsplan. Derhalve is dit punt niet relevant voor de voorgenomen bouwplannen.

- **Archeologische waarden**

Zie in het bestemmingsplan hoofdstuk 2.6 Landschap en cultuurhistorie. Uit het bestemmingsplan blijkt dat er zo goed als geen archeologische (verwachtings-) waarden zijn. De in het bestemmingsplan beschermde archeologische waarde ligt buiten het huidige bouwplan. Wel zal bij toevallige vondsten op adequate wijze worden gereageerd (melden bij het gevoeg gezag en veiligstellen).

- **Sociaal maatschappelijke onderbouwing**

De woningen van het plan 'Parkzicht' Warande spelen in op de groeiende behoefte vanuit de bevolking om levensloopbestendige woningen. De woningen vallen niet onder de hedendaagse term seniorenwoning, maar zijn ontworpen voor zowel senioren, om zo lang mogelijk 'thuis' te kunnen blijven wonen, als voor gezinnen.

Met een volledig woonprogramma op de begane grond, met minimale ingrepen volledig rolstoeltoegankelijk te maken, kunnen ouderen zo lang mogelijk genieten van hun eigen huis en verminderd de vraag naar passende woonruimte in de steeds zwaarder belaste zorgsector. Het slaapprogramma op de begane grond kan voor jongere gezinnen plaatsmaken voor een woonwerk programma. De aansluitingen om alsnog het slaapprogramma te realiseren worden echter wel aangelegd. Zo spelen de woningen in op de sociale en maatschappelijke vraag vanuit de maatschappij.

- **Onderbouwing volkshuisvesting**

Hoewel door de ontwikkelingen elders de vroeger geformuleerde groeitaak van de gemeente Lelystad (100.000 inwoners) is afgezwakt vanwege de verminderde noodzaak is de gemeente er bij gebaat om minimaal 80.000 inwoners te herbergen om een levensvatbare stad te zijn. Hiertoe is de wijk Warande in het leven geroepen. Zie punt 1.4 in het bestemmingsplan voor een uitgebreide toelichting.

- **Economische onderbouwing**

Lelystad heeft ten opzichte van veel andere steden van vergelijkbare grootte extra te lijden gehad onder de economische crisis. Flevoland loopt in economisch opzicht achter op veel andere provincies. De ontwikkelingen van Lelystad Airport en het Waterfront bieden echter positieve vooruitzichten ten aanzien van werkgelegenheid en exposure van de stad, die daardoor aan aantrekkelijkheid wint voor zowel bedrijvigheid als nieuwe bewoners. Dit zal een positief effect sorteren voor zowel de levensvatbaarheid van de stad, als voor de economische vooruitzichten. De vraag naar woningen zal dan ook toenemen.

Na het behalen van het beoogde inwoneraantal van 80.000 richt de gemeente zich niet langer meer op uitbreiden, maar worden de bouwactiviteiten verlegd naar het maken van een kwaliteitsslag. De snelle groei en de daarbij gepaard gaande mindere kwaliteit, hebben een aantal wijken doen ontstaan die zowel in sociaal als economisch opzicht niet aan de gewenste standaard voldoen. Het vliegwieleffect door de bovengenoemde ontwikkelingen moeten de gemeente in staat stellen deze kwaliteitsslag te maken.

6. MILIEU ASPECTEN

- **Milieuvergunning- of melding noodzakelijk**

Is niet vereist.

- **Stand van zaken milieuvergunning en –melding**

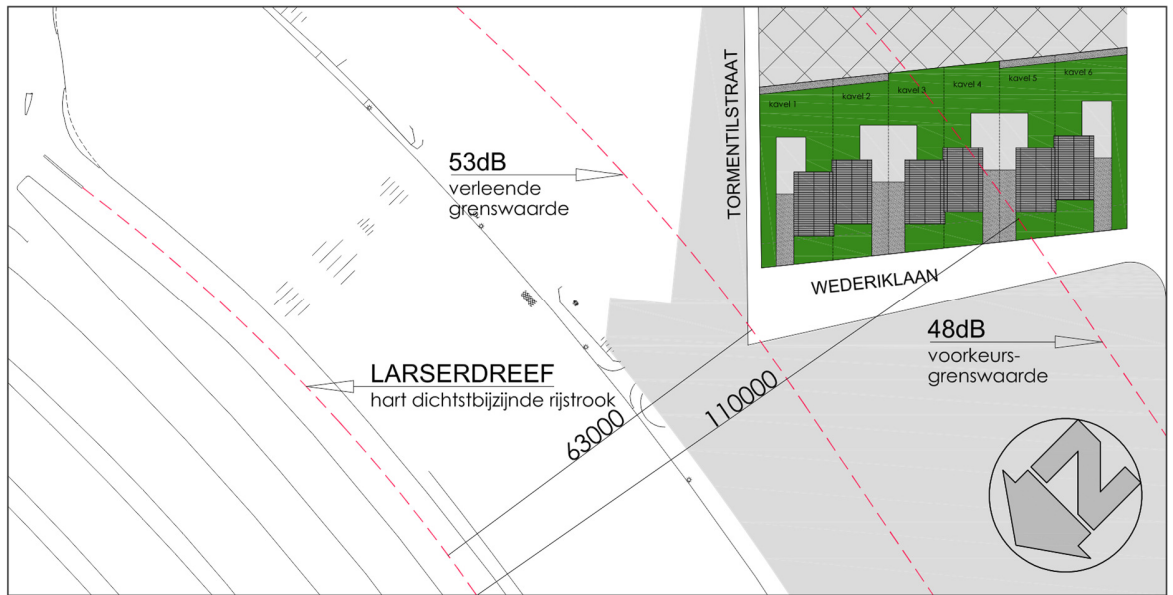
Niet van toepassing

- **Geluid (wegverkeer, spoorweg en industrie)**

Hoofdstuk 4.3 in het bestemmingsplan vermeldt de geluidsbelasting vanaf de omringende wegen, bedrijventerrein Noordersluis en de spoorlijn, en welke effecten deze qua geluidbelasting op het plangebied sorteren. Gezien de grote afstand zijn de geluiden afkomstig van railverkeer (Hanzelijn) en bedrijven (Noordersluis) voor het onderhavige plan verwaarloosbaar klein. Derhalve wordt hier niet verder op ingegaan. De naastgelegen Larserdreef levert echter dusdanig veel geluid van wegverkeer dat een aantal woningen blootstaan aan een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Tabel 4.3 'geluidcontouren gezoneerde wegen' uit het bestemmingsplan geeft aan op welke locatie, binnen welke afstanden welke geluidbelastingen gelden.

Ter hoogte van Delfland ligt de grens van de voorkeursgrenswaarde (48dB (Lden) op 110m uit de as van de Larserdreef. De grens van de door de gemeente verleende hogere grenswaarde van 53dB (Lden) ligt op 63m uit de as van de Larserdreef.

Dit is gevisualiseerd in onderstaand schema.



De eerste vier woningen van het plan (15 in totaal) vallen binnen de zone tussen de voorkeursgrenswaarde en de door de gemeente verleende grenswaarde. In de uitwerkingsfase (omgevingsvergunning activiteit bouwen) zal aangetoond worden dat deze vier woningen zullen voldoen aan het maximale binnen niveau van 33dB op basis van de bouwregelgeving, en welke maatregelen hiertoe genomen zullen worden.

- **Externe veiligheid**

Het bestemmingsplan vermeldt onder hoofdstuk 4.4.5 de in de omgeving aanwezige risicofactoren, zoals tankstations en de spoorlijn. Uit deze rapportage blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw in het plangebied.

- **Bodem**

Zie hoofdstuk 2.3 Milieu in het bestemmingsplan. Het plangebied kent lichte verontreinigingen door agrarisch gebruik in het recente verleden. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot verdere maatregelen. De gemeente heeft in de periode van november 2001 t/m januari 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit deze conclusies getrokken worden. Zie hoofdstuk 4.4.3 Bodemkwaliteit in het bestemmingsplan.

- **Watertoets**

Hoofdstuk 2.4 in het bestemmingsplan omschrijft de waterhuishouding in het plangebied. Het gemiddelde grondwaterpeil bevindt zich 0,4 tot 0,8 meter onder het maaiveld. De rapportage vermeldt, aansluitend op de bodemgesteldheid, geen

verontreinigingen. In hoofdstuk 4.5 wordt omschreven op welke wijze het water (hoogte en gesteldheid) 'beheerst' wordt in samenwerking met het waterschap.

- **Flora en fauna (Habitatonderzoek)**

De gemeente heeft onderzoek laten uitvoeren naar het plangebied en de gevolgen die de bouw van de wijk Warande hebben voor het evt. verminderen van foerageergebied van bepaalde vogel- en diersoorten, en de compenserende maatregelen die daar tegenover gesteld moeten worden. Zie hoofdstuk 4.6 in het bestemmingsplan.

- **Sloopvergunning**

Niet van toepassing

- **Geuremissies / luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 4.4.4 Luchtkwaliteit in het bestemmingsplan vermeldt een verricht onderzoek naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied waar de conclusie uit getrokken kan worden dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

7. BELEMMERING PROJECT

- **Ligging van kabels en leidingen en zonering**

Er ligt het nodige aan leidingen in het plangebied, waar rekening mee gehouden dient te worden.

- **Privaatrechtelijke aspecten**

Niet van toepassing.

- **Rijks- / provinciaal of gemeentelijk monument**

Het gebied is te jong om voor monument toekenning in aanmerking te komen.

- **Kappen bomen, kapvergunning.**

Het perceel is vrij van bomen, niet van toepassing.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- **Cijfermatige onderbouwing**

BR Planontwikkeling heeft het plan volledig uitontwikkeld. De bouwkosten in combinatie met de grond- en overige kosten hebben geleid tot V.O.N. prijzen die door de makelaar als concurrerend beoordeeld zijn.

- **Planschade derden**

Niet van toepassing. De voorgenomen bouwplannen wijken niet substantieel af van hetgeen het huidige bestemmingsplan voorschrijft.

9. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

- **Doelstelling**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en heeft ten doel een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden te bereiken.

- **Treden**

Er dient een drietal 'treden' te worden doorlopen:

1. Regionale vraag per functie
2. Bestaand stedelijk gebied
3. Bereikbaarheid

Als deze drie treden met goed gevolg doorlopen zijn beantwoordt het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Punt 1 is reeds uiteengezet in hoofdstuk 5 Ruimtelijke Onderbouwing project, onder 'onderbouwing volkshuisvesting.' Het plan van 15 woningen maakt deel uit van uitbreidingsgebied Warande, door de gemeente in het leven geroepen om aan bepaalde doelstellingen qua inwoneraantal te beantwoorden.

Punt twee stelt de vraag wat het aanbod qua kwantiteit en kwaliteit is aan vergelijkbare woningen in de bestaande markt en in hoeverre deze financieel haalbaar zijn voor de consumenten op de woningmarkt.

Antwoord: De doelstelling van de gemeente om te groeien leidt tot de conclusie dat de aanwas van buiten moet komen. Deze aanwas zal zowel door de bestaande markt als door nieuwbouw bediend moeten worden. Het plan van 15 woningen bevindt zich

in het hogere segment hetgeen impliceert dat de kopers van buiten de stad zullen komen, óf dat dit aanbod de doorstroming in de bestaande markt stimuleert.

Punt drie, bereikbaarheid, stelt de vraag of de betreffende locatie 'multimodaal' ontsloten is. Met andere woorden: hoe sluit de locatie aan op openbaar vervoer, of zal dit in de toekomst gaan plaatsvinden? Is de locatie goed te bereiken met de fiets, of is men grotendeels aangewezen op de auto?

In de wijk Warande loopt reeds een busverbinding, stadsbus 5, welke in tien minuten bij het centraal station én het stadshart arriveert. De wijk is veilig te bereiken middels een fietstunnel. Het stadshart en centraal station zijn per fiets in een kwartier te bereiken. Voor auto's is de wijk toegankelijk via twee rotondes in de Larserdreef. Met het uitbreiden van de wijk Warande zullen ook de ontsluitingen talrijker worden.

Afhankelijk gesteld van de groei van de wijk Warande zal evt. in de toekomst een treinstation in de Hanzelijn in het leven geroepen worden.

SLOTCONCLUSIE inzake de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plan voorziet in een regionale behoefte, vult de bestaande markt aan, en stimuleert de doorstroming in die bestaande markt. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan de doelstelling van de gemeente om te groeien. Het plan is goed bereikbaar voor zowel fiets als auto en sluit aan op het openbaar vervoer.

Derhalve is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' succesvol doorlopen.

Einde rapport.

