

Reactie op zienswijzen voornemen verlening omgevingsvergunning Woongebouw Waddenlaan te Lelystad (dossiernr. L20190363)

Op ons voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een woongebouw aan de Waddenlaan te Lelystad zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze namens 33 bewoners.

In verband met de privacyregels ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de zienswijzen geanonimiseerd:

1. **Zienswijze 1** bij brief, ontvangen 17 maart 2020.
2. **Zienswijze 2** per fax, ontvangen 18 maart 2020.

In de zienswijzen wordt (kort samengevat) het volgende naar voren gebracht. Daarbij zal puntsgewijs per zienswijze op het gestelde worden ingegaan.

Zienswijze 1.

Hoogbouw appartementen

De hoogbouw heeft volgens de indieners van de zienswijze impact op verschillende zaken wat betreft woongenot. De privacy zou direct worden geraakt vanwege de directe inkijk op de bovenverdiepingen van de bouw op het Amsteldiep en Breehorn. Doordat de bouw hoogbouw betreft, zou dit het gebruik van de tuinen (op het zuiden) direct raken, door de beperking van lichtinval. Tevens zou het uitzicht sterk verminderd worden door de hoogbouw.

Gemeentelijke reactie:

Zie ook beantwoording onder *zienswijze 2, punt 1*.

Een van de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarde voor de realisatie van het woongebouw is dat de appartementen zo min (tot nihil) mogelijk impact hebben op schaduwwerking in de tuinen van de woningen gelegen aan de Waddenlaan. Om die reden is een studie gedaan naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bezonning van (dan wel schaduwhinder op) de woningen aan de Waddenlaan (zie bijlage *bezonningsstudie project Waddenlaan, gemeente Lelystad*). Omdat er geen wet- en regelgeving voor bezonning is wordt de TNO- norm gehanteerd. De TNO-normen zijn bedoeld om veranderingen van de bebouwde omgeving aan de hand van bezonningsdiagrammen in kaart te brengen.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet – nooit direct zonlicht. Met een 3D computer model van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing zijn visualisaties van de bezonning gemaakt. Met deze bezonningsdiagrammen is inzichtelijk gemaakt of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

Uit de bezonningsstudie is het volgende gebleken: de woningen aan de noordzijde van het bouwplan (Amsteldiep) ondervinden behoudens de winterperiode geen schaduwwerking. De woningen aan de oostzijde van het bouwplan (Breehorn) ontvangen met name aan het einde van de dag schaduw van het bouwplan. Dit is eerder inherent aan de lage zonnestand dan aan de daar aanwezige 4-laagse bebouwing. Volledigheidshalve is in de bezonningstudie 22 december ook weergegeven. Zowel de lichte als de zware TNO norm sluiten deze periode (mede door de zeer lage zonnestand) uit van de beoordeling. Door de seizoenen heen (inclusief een deel van de winter) zullen de tuinen en gevel van

de oostelijk gelegen woningen vanaf ca. 12:00 uur zon ontvangen. Zoals te zien is in de modellen ontvangen deze tuinen om ca. 15:00 uur nog volledig zon. Hiermee wordt ruim voldaan aan de 'strenge norm zoals gesteld door TNO en acht de gemeente de aantasting van lichtinval niet onaanvaardbaar.

Daarnaast is voor een stedenbouwkundige opzet gekozen waarbij het woongebouw niet een 'dicht superblok' moest gaan worden. Het appartementencomplex is om die reden opgebouwd uit verschillende vleugels met verschillende lagen qua hoogte, namelijk drie haaks op elkaar staande zijden van respectievelijk 3, 4 en 5 bouwlagen. Aan de Waddenlaan (ontsluitingsweg) is bewust gekozen voor een 4-laagse opbouw aflopend naar een 3-laagse opbouw afgestemd op de nabij gelegen 3-laagse bestaande woningen. De 5-laagse vleugel aan de zuidzijde is daarbij ongeveer 3.5 m extra naar achteren gezet t.o.v. de hoofdentree, waardoor de invloed van de hoogte minder aanwezig is op de omliggende woningbouw aan de Amsteldiep en Breehorn.

Gezien de directe woonomgeving is de hoogte afgestemd op de hoogte van de bestaande woningen en zit er nog een forse afstand tussen de woningen met tuin en het appartementencomplex. Gevel appartementencomplex tot achtergevel woning Breehorn 13-21 van 34-36 m (kadastraal) en gevel appartementencomplex tot einde tuinen Breehorn 13-21 van ongeveer 27-29 m (kadastraal).

Tot de stedenbouwkundige uitgangspunten behoort tevens dat de appartementen zich oriënteren op de Waddenlaan (wijkontsluitingsweg) en het groene middengebied. Bij dit alles is de bebouwing voldoende terugliggend gesitueerd op de kavel, zodanig dat deze onderdeel vormt van het groene middengebied. Door bovenstaande keuzes is de direct inkijk op omliggende woningen zo veel mogelijk beperkt.

Daling waarde woning

Bewoners verwachten gezien de genoemde bezwaren (privacy, beperking lichtinval tuinen en vermindering uitzicht) een waardevermindering van hun woning. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor hoogbouw zal schade opleveren voor de huidige bewoners.

Gemeentelijke reactie:

Indien betrokkenen van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woningen als gevolg van de planologische afwijking, dan is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Voor de voorwaarden voor het indienen van een dergelijke aanvraag wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Wro. De aanvraag kan worden ingediend nadat het besluit (tot verlening van de planologische afwijking) van kracht geworden is. De procedure voor aanvraag van een tegemoetkoming in schade maakt geen deel uit van de WABO-procedure en vormt daarmee geen aanleiding om de WABO-procedure te staken.

Invloed hoogbouw op historische perspectief wijk

Gesteld wordt dat de bouw van moderne hoogbouw een wezenlijke invloed zal hebben op het straatbeeld en karakter van de wijk. Bewoners vinden het belangrijk om het historische perspectief van de wijk te behouden. Derhalve gaat hun voorkeur uit naar woningbouw welke past binnen het huidige straatbeeld in de wijk. Volgens de bewoners zijn er voldoende locaties in Lelystad om hoogbouw te realiseren zonder grote impact op het straatbeeld.

Gemeentelijke reactie:

De planlocatie bevindt zich in het midden van de Zuiderzeewijk, aan de noordzijde van Lelystad. De Zuiderzeewijk dateert uit de periode 1966-1973 en is daarmee een van de eerst ontwikkelde woonbuurten in Lelystad. Het algemene beeld van de Zuiderzeewijk wordt bepaald door de aanwezigheid van veel groen. Deze wordt gevormd door groenstroken, onder meer langs de

Waddenlaan, en de groenzone rond de centraal in de wijk gelegen (maatschappelijke) voorzieningen. Het grootste deel van de Zuiderzeewijk heeft de functie wonen, met name ingevuld door grondgebonden woningen (hoofdzakelijk woningen van 2 tot 3 lagen met een platte kap) maar ook appartementengebouwen (3 tot 4 bouwlagen met een plat dak). In stedenbouwkundig opzicht wordt het appartementengebouw zodanig gepositioneerd in de omgeving, dat de bestaande groenstructuur en het (rustige) karakter van deze parkzone van de Zuiderzeewijk in tact kunnen worden gelaten. Behoud en versterking van de omliggende groenstructuur wordt gerealiseerd door het aangrenzende groen in het bouwplan door te trekken als binnentuin van het nieuwe complex.

Het plan is ook voorgelegd aan de welstandcommissie 'het Oversticht' die de aanvraag heeft beoordeeld en akkoord bevonden. De Welstandsnota 2015 (*Lelystad geeft ruimte kwaliteit*) ligt hieraan ten grondslag. Het doel van deze welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van Lelystad. Het nieuwbouwproject Waddenlaan valt in het stedenbouwkundig welstandsregiem *S1* met het welstandsniveau *stedenbouwkundige/ beperkte welstand*. Bij dit welstandsniveau zijn de criteria erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok (straat) intact te laten. Ingrepen in een blok of een samenhang van blokken worden beoordeeld in verhouding tot de aanpalende blokken en de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving. Vanuit de gemeente is echter aangegeven om het te realiseren woongebouw, gezien het historische besef van de Zuiderzeewijk, in de geest van het architectonische welstand regiem *A4* (welstandsniveau: *architectonische/ volledige welstand*) te ontwerpen. Dit houdt o.a. in dat de te realiseren nieuwbouw moet refereren aan de karakteristieke architectuur en stedenbouwkundige kenmerken in het gebied. De welstandscommissie heeft uiteindelijk het plan goedgekeurd op basis van de gestelde welstand criteria *S1* en in de geest van de welstand criteria *A4*. Deze toetst is uiteindelijk zwaarder dan het vereiste *S1* welstand regiem weergeeft.

Daarnaast is rekening gehouden met de grootschalige renovatie in 2010 waarbij het architectonische karakter van de Zuiderzeewijk zoveel mogelijk is behouden. De gemoderniseerde woningen en het groot onderhoud van de "openbare ruimte" heeft de woon- en (be)leefbaarheid van de wijk versterkt. De toevoeging van de nieuwbouw aan de Waddenlaan zal hier op anticiperen in positionering, ontwerp en uitstraling, waarbij de inrichting van de omliggende openbare ruimte wordt meegenomen. Door te toetsen aan een zwaarder welstandsregiem en met bovenstaande zaken rekening te houden wordt naar mening van de gemeente hoogbouw toegevoegd die passend is op deze locatie en een positieve impact heeft op het straatbeeld en karakter van de wijk.

Parkeerdruk

In de zienswijze wordt aangegeven dat door het realiseren van hoogbouw druk op de parkeerruimtes wordt verwacht. Gezien de nabijheid van de parkeerruimtes in de "hofjes" in de wijk, is de verwachting van de indieners dat het aantrekkelijk is om hier te parkeren indien de parkeerruimtes bij de nieuwbouw vol zijn. Vooral door de intensievere bewoning en de bezoekers wordt dit verwacht. De huidige parkeerruimtes zijn reeds beperkt en veelal bezet, waardoor extra belasting vanuit nieuwbouw onwenselijk is. Men verwacht in de toekomst invoering van betaald parkeren om de parkeerdruk en autogebruik in de wijk terug te dringen.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente wil zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid in alle woongebieden. In het *Parkeerbeleidsplan Lelystad* (juni 2009) stelt de gemeente per gebiedstype en woningtype parkeernormen voor nieuwbouwlocaties vast. Dit betekent voor (reguliere) huurappartementen in het goedkope c.q. sociale segment van de markt en gelegen in het omgevingstype 'zeer sterk stedelijk, rest bebouwde kom' - waarvan hier sprake is - een parkeerbehoefte van min. 0,8 en max. 1,6 pp/wooneenheid. Het woongebouw voorziet in 45 reguliere appartementen waar de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernormen appartementen minimaal 36 (45 x 0,8) en maximaal 72 (45 x 1,6) parkeerplaatsen bedraagt.

Het plan voorziet in 58 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en hun bezoekers.

Aan de zuidzijde van het appartementengebouw wordt een 'parkeerkoffer' aangelegd met 51 parkeerplaatsen, waarvan 2 uitgevoerd als mindervalide- plaatsen. De parkeerkoffer is eventueel uit te breiden tot 54 parkeerplaatsen. Deze uitbreiding is realiseerbaar op 3 plaatsen, waar vooralsnog bomen worden aangeplant. Tot slot komen aan de voorzijde van het gebouw, langs de Waddenlaan, 4 parkeerplaatsen.

Verder zijn de parkeerhoven van de aangrenzende woonhofjes op grote afstand van het nieuwe woongebouw gesitueerd. Met 58 nieuwe parkeerplaatsen wordt ruim voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Wij verwachten derhalve ook geen uitwijkgedrag naar de omliggende bestaande woonhofjes. Van invoering van betaald parkeren is geen sprake.

Zienswijze 2.

De zienswijzen zijn puntsgewijs ingediend en overgenomen (letterlijke weergave):

1. Het uitzicht vanuit hun woning wordt volledig verpest.

Zie ook beantwoording onder zienswijze 1 *Hoogbouw appartementen*.

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit de woning. De gemeente heeft onderzocht in hoeverre het voorziene woongebouw zal leiden tot aantasting van het uitzicht. De wijziging van het uitzicht is afhankelijk van de specifieke situering van de woning van de betreffende bewoner. Het uitzicht op en over het deel waar geen bebouwing wordt beoogd blijft soortgelijk. Hier is en blijft er zicht op 5 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals speeltoestellen). Op en over het beoogde appartementengebouw neemt het uitzicht af. Hier is in plaats van uitzicht op 5 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals speeltoestellen die hier bij recht zijn toegestaan) uitzicht op en over een 9,5 meter hoog gebouw (ter plaatse van het 3-laagse bouwdeel), een 12,5 meter hoog gebouw (ter plaatse van het 4-laagse bouwdeel) en/of op en over een 15,5 meter hoog gebouw (ter plaatse van het 5-laagse bouwdeel).

De woningen (Amsteldiep 1 t/m 6, Amsteldiep 42, Texelstroom 45) ten noorden van het plangebied zijn met de achtergevels op het voorziene woongebouw gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg. Deze objecten hebben aan de achterzijde zicht op de noordgevel. Hier wordt voorzien in een 3-laags woonbebouwing. Ook is zicht op de zijgevel van de 4-laags woonbebouwing. Het zicht neemt hierdoor af.

De woningen Breehorn 13 tot en met 21 en Breehorn 12 die ten oosten liggen van het plangebied zijn veelal met de achtergevels daarop gericht. De Breehorn 12 is met de zijgevel op het plangebied gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg. Deze objecten hebben aan de achterzijde zicht op de oostgevel. Hier wordt voorzien in 4 laags woonbebouwing. Ook is zicht op de zijgevels van de 5-laags en op een klein deel van de 3-laags woonbebouwing. Het zicht neemt hierdoor af.

Voor een aantal woningen heeft de bouw van het woongebouw dus gevolgen voor het uitzicht. Voor de ene woning meer dan voor de andere. Met de hoogte van de nieuwbouw acht de gemeente de aantasting van het uitzicht wel aanwezig, maar niet onaanvaardbaar.

Ten slotte wil de gemeente wat betreft het onderwerp 'uitzicht' nog opmerken dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing zal plaatsvinden waardoor het uitzicht wordt veranderd.

De gemeente is van mening dat in geen van de gevallen sprake is van een zodanige aantasting van het uitzicht en van de privacy dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon- en leefsituatie. De aard van de onderhavige ontwikkeling – inbreiding van

gestapelde woningen in de bebouwde kom – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee omwonenden theoretisch rekening hadden kunnen houden.

Mocht het verlies aan uitzicht en privacy zodanig zijn dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming te vorderen in de geleden planschade (zie ook beantwoording onder zienwijze 1 *Daling waarde woning*).

2. De waarde van de woning zou flink worden verminderd.

Zie beantwoording onder zienwijze 1 *Daling waarde woning*.

3. Er wordt een groot deel van het groen grasveld, speelveld, recreatieoppervlakte weggenomen. Dit terwijl er in de wijde omgeving relatief weinig groen- en speeloppervlakte aanwezig is.

Zie ook beantwoording onder *zienswijze 2 punt 1*.

Het vigerende bestemmingsplan 'Atolwijk-Zuiderzeewijk', vastgesteld op 29 mei 2012, geeft aan dat de nieuwbouwlocatie aan de Waddenlaan de bestemming 'Gemengd' heeft, waarbij voor deze locatie specifiek de bestemmingsdoeleinden 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Welzijnsdoeleinden' van toepassing zijn. Dit houdt in dat bij recht gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en welzijnsdoeleinden zijn toegestaan. Voorheen was hier dan ook een school gevestigd. De opstallen van de voormalige school zijn inmiddels gesloopt en is het plangebied op dit moment een onbebouwd grasveld met een aantal bomen.

In meerdere gemeentelijke beleidstukken (*Woonvisie 2016 – 2020* en *woningbouwprogrammering 2019 – 2022* en) staat het vrijgekomen perceel aangegeven als gebied voor gewenste woningbouwontwikkeling. Het ontbreken van een specifieke aanduiding voor 'Wonen', maakt dat een woonfunctie op de planlocatie aan de Waddenlaan niet direct mogelijk is vandaar deze uitgebreide Wabo procedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*).

Verder is in het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk rekening gehouden met het groene structuur van de wijk. In stedenbouwkundig opzicht wordt het appartementengebouw zodanig gepositioneerd in de omgeving, dat de bestaande groenstructuur en het (rustige) karakter van deze parkzone van de Zuiderzeewijk intact kunnen worden gelaten. Behoud en versterking van de omliggende groenstructuur wordt gerealiseerd door het aangrenzende groen in het bouwplan door te trekken als binnentuin van het nieuwe complex. Daarnaast bevindt zich grenzend aan de planlocatie al een openbaar sport-/speelveld voor gebruik door de buurt

4. De wijk wordt onnodig belast met de komst van misschien wel 200 nieuwe bewoners.

Het woonproject is erop gericht om voor een brede doelgroep comfortabele wooneenheden te realiseren op een goed bereikbare plek in Lelystad. In het nieuwe gebouw komen 45 twee- en driekamerappartementen van circa 70 m²: 42 3-kamer appartementen en 3 stuks 2-kamer appartementen. De wooneenheden worden op de markt gebracht als huurappartementen in het sociale marktsegment. Als beoogde doelgroep wordt vooral gedacht aan de kleinere huishoudens, waaronder potentiële doorstromers binnen de Zuiderzeewijk. Binnen de doorstromers vormen senioren, met name de 'empty nesters' die hun (te grote) eengezinswoning willen verruilen voor een levensloopbestendig appartement in een voor hen vertrouwde omgeving, een belangrijke subgroep. Zowel het appartementengebouw als de daarin opgenomen wooneenheden zijn technisch en bouwkundig voorbereid op de toekomst. Met name voor senioren zal op passende wijze worden geanticipeerd op een mogelijke levensfase met (fysieke) beperkingen. Gezien de doelgroep en woontype worden maximaal

circa 90 bewoners verwacht. Gezinnen met kinderen komt in dit type complexen vrijwel niet voor. Daarnaast is de praktijk dat een deel van de appartementen door 1 persoon (alleenstaanden) zal worden bewoond. Hierdoor wordt geen te hoge belasting door nieuwe bewoners verwacht.

5. Zij vrezen geluidsoverlast door de vele nieuwe bewoners in de wijk.

In de bestaande planologie (situatie) is voornamelijk sprake van een aan speelterreinen en sportterreinen gerelateerde vormen van hinder. Aan de westzijde van de planlocatie bevindt zich een openbare speelvoorziening. Het betreft hier onder andere een voetbalveld en multicourt, bedoeld voor maatschappelijk gebruik (de buurt). Met de komst van de nieuwe bebouwing neemt enige hinder naar verwachting toe maar niet van dien aard (ook gezien de doelgroep) dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat rondom de betreffende woningen.

6. Zij vrezen parkeeroverlast door de vele nieuwe bewoners in de wijk.

Zie beantwoording onder zienwijze 1 *Parkeerdruk*.

7. Zij vrezen geluids- stank- en stofoverlast vanwege de uitvoerige bouwwerkzaamheden. Zij lijden allen aan astma en de stofdeeltjes zullen schade opleveren aan de gezondheid.

De vergunninghouder / bouwer dient tijdens het bouwen te voldoen aan hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012. Dit hoofdstuk bepaald dat de bouwhinder zoveel mogelijk moet worden beperkt, met name geluid-, trillings-, stofhinder en verandering van grondwaterstand en het scheiden / afvoeren van bouwafval. Verder is enige (tijdelijke) overlast van bouwwerkzaamheden helaas onvermijdelijk.

8. Zij lijden schade door één of meerdere van voornoemde punten.

Zie beantwoording onder zienwijze 1 *Daling waarde woning*.

9. Start werkzaamheden

Indieners voeren aan dat het hen bevreemdt dat de bouwwerkzaamheden reeds zijn aangevangen terwijl de vergunning niet is afgegeven. De bouwwerkzaamheden zijn echter nog niet gestart. Wat bewoners aangezien hebben voor bouwwerkzaamheden zijn werkzaamheden die door de gemeente zijn uitgevoerd om de locatie geschikt te maken voor de bouw (bouwrijp maken). Deze werkzaamheden zijn vergunningsvrij.

Conclusie

De zienswijzen vormen geen aanleiding de ingezette procedure te staken dan wel het plan aan te passen.