

Nota van Uitgangspunten Groot Nooten

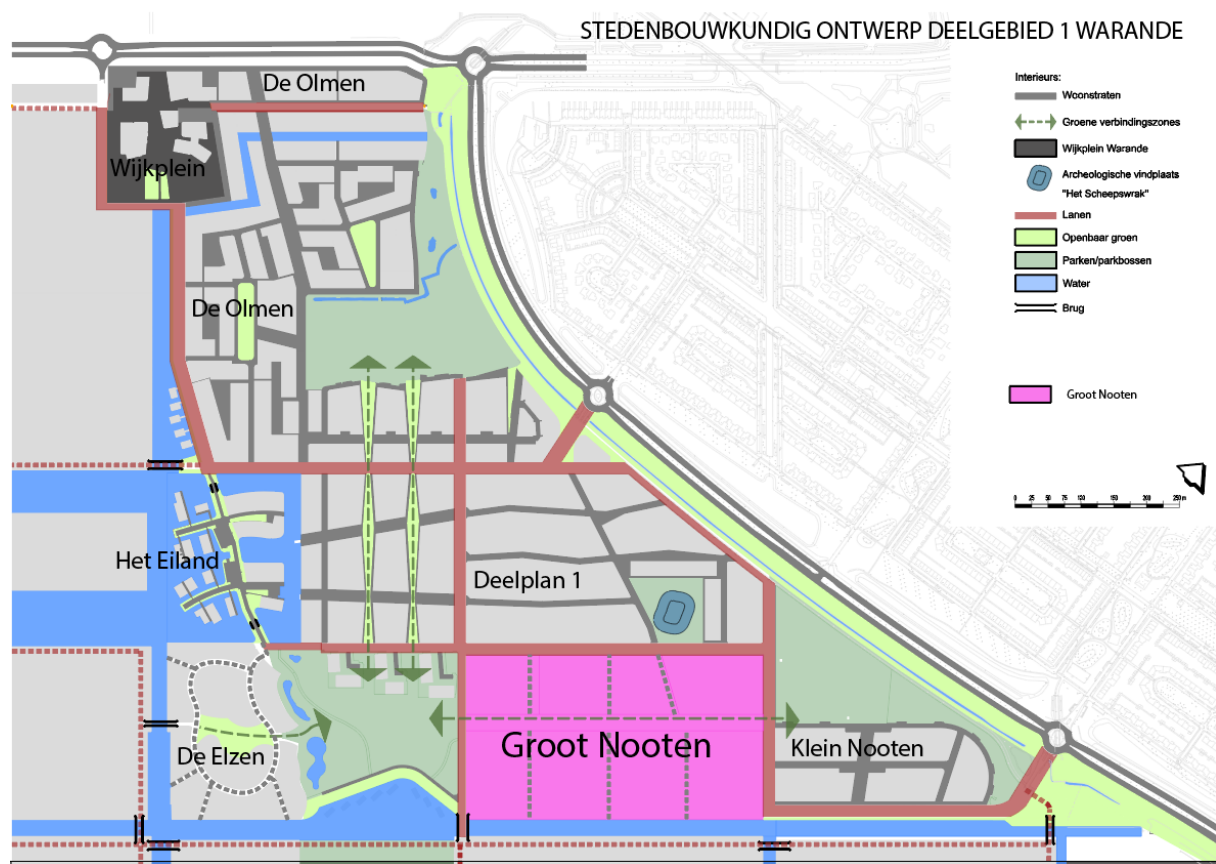
Aanleiding

Dit document bevat de uitgangspunten voor het op te stellen Stedenbouwkundig Plan Groot Nooten, Warande en de verdere ontwikkeling van het gebied. Tevens zijn de uitgangspunten voor het beeldregieplan aangegeven.

Ligging

Groot Nooten vormt onderdeel van deelplan 3 en heeft een omvang van ruim 12 hectare. De woonbuurt wordt begrensd door de Torenvalktocht, Wederiklaan, Zilver schoonlaan en de Zonnedauwlaan. Groot Nooten vormt samen met het naastgelegen Klein Nooten het gebied De Nooten.

In De Nooten zullen verschillende nootdragende boomsoorten de naam eer aan doen.



Stedenbouwkundig Ontwerp Warande Deelgebied 1, in hard roze plangebied Groot Nooten

Stedenbouwkundige hoofdopzet

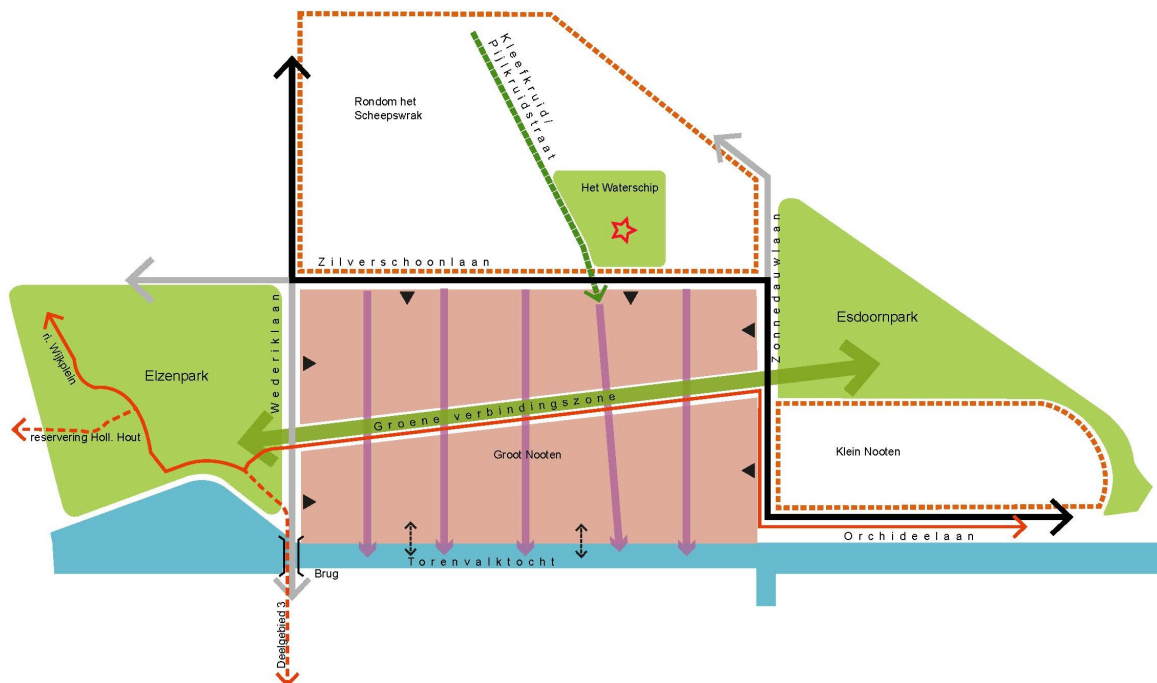
Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich parkbossen, het Elzenpark en het toekomstige Esdoornpark. Deze parkbossen worden met elkaar verbonden via een groene verbindingszone met een klimaatadaptief karakter. De groene verbindingszone vormt straks het hart van Groot Nooten.

Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt park Het Waterschip.

Belangrijk is dat aansluiting wordt gezocht met de naastgelegen Pijlkruidstraat en het laatstgenoemde park. Op deze manier ontstaat een goede aanhaking tussen Groot Nooten en de woningen in deelplan 1.

De Torenavalktocht is de meest in het oog springende openbare ruimte. Door nieuwe straten te introduceren die als vizieren vanuit de Zilverschoonlaan naar de Torenavalktocht lopen wordt de kwaliteit van het water zichtbaar en voelbaar gemaakt in het hele plangebied.

In het plangebied wordt tevens een hoofdfietsroute opgenomen, zodat bewoners een goede fietsverbinding krijgen richting het Wijkplein met alle basisvoorzieningen en richting het stadshart van Lelystad. Tot slot is het van belang dat de woningen aan de drie lanen zoveel mogelijk voorkanten krijgen aan de lanen en dat de tuinzijde van de woningen aan de Torenavalktocht goed op deze watergang worden georiënteerd.



Stedenbouwkundige hoofdopzet Groot Nooten met groene verbindingszone, hoofdfietsroute, vizieren georiënteerd op de Torenavalktocht en belangrijke voetgangersroute vanuit park Het Waterschip.

Woningbouwprogramma

In 2018 heeft het college in de jaarafspraken met Centrada 40 sociale woningen aan Warande deelplan 3 toegevoegd. Deze woningen zijn deels (14 stuks) aan Klein Nooten toegevoegd en de rest is aan het programma van Groot Nooten toegevoegd.

Er is gekeken naar aanpassingen in het programma.

Vanuit team beleid wonen is het volgende woningbouwprogramma, op basis van de marktvraag en passend binnen de ambitie van de stad, aangegeven:

Typologie	Aantal
Rijwoningen, sociale huur	66 woningen
Rijwoningen, koop	60 woningen
2-1 kapwoning in diverse prijsklassen	114 woningen
Particuliere bouw kavels	50 woningen
Totaal	290 ¹ woningen.

Argumenten voor het gewijzigde programma zijn:

- Uitwisseling programma; door eerdere uitwisselingen in het programma binnen deelgebied 1 van de buurten, zoals Olmenkwartier, Buizerdweg en Klein Nooten was er ophoping ontstaan aan particuliere kavels in Groot Nooten.
- . Marktvraag: de laatste jaren is duidelijk geworden dat de behoefte aan alleen particuliere bouw kavels is afgenomen. Wél is er veel vraag naar een mix aan woningen zoals rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en meer projectmatige bouw. De laatste 1,5 jaar zijn ook de particuliere kavels meer in trek. Het nieuwe programma sluit hier goed bij aan.
- Versnelling: door een mix van typologieën van projectmatige bouw toe te voegen kunnen we sneller bouwen in dit gebied. Dit is belangrijk voor de groei van Lelystad en de kwaliteit in Warande omdat de gebieden dan ook sneller afgerond kunnen worden.
- Het woningbouwprogramma geeft voldoende gelegenheid de kwaliteiten van het gebied te benutten én tegelijkertijd een relatief lommerrijke buurt te creëren.

Flexibiliteit plan

Het is de bedoeling om een stedenbouwkundig plan te maken waarin nog flexibiliteit aanwezig is, zodat kan worden ingespeeld op de behoefte van de veranderende markt. Dit doen wij door bouwblokken te creëren met courante kavelmatten. De diepte van een bouwblok is hierbij maatgevend. Door te kiezen voor bouwblokken die geschikt zijn voor zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen is het mogelijk om twee-onder-één-kapwoningen alsnog om te zetten naar vrijstaande woningen of andersom als de markt daarom vraagt.

¹ In de praktijk kunnen de exacte aantallen van de diverse woningtypologieën iets hoger of iets lager uitvallen. Dit is afhankelijk van de verkaveling in het definitief stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunten verkeer, inrichting openbare ruimte en parkeerbeleid

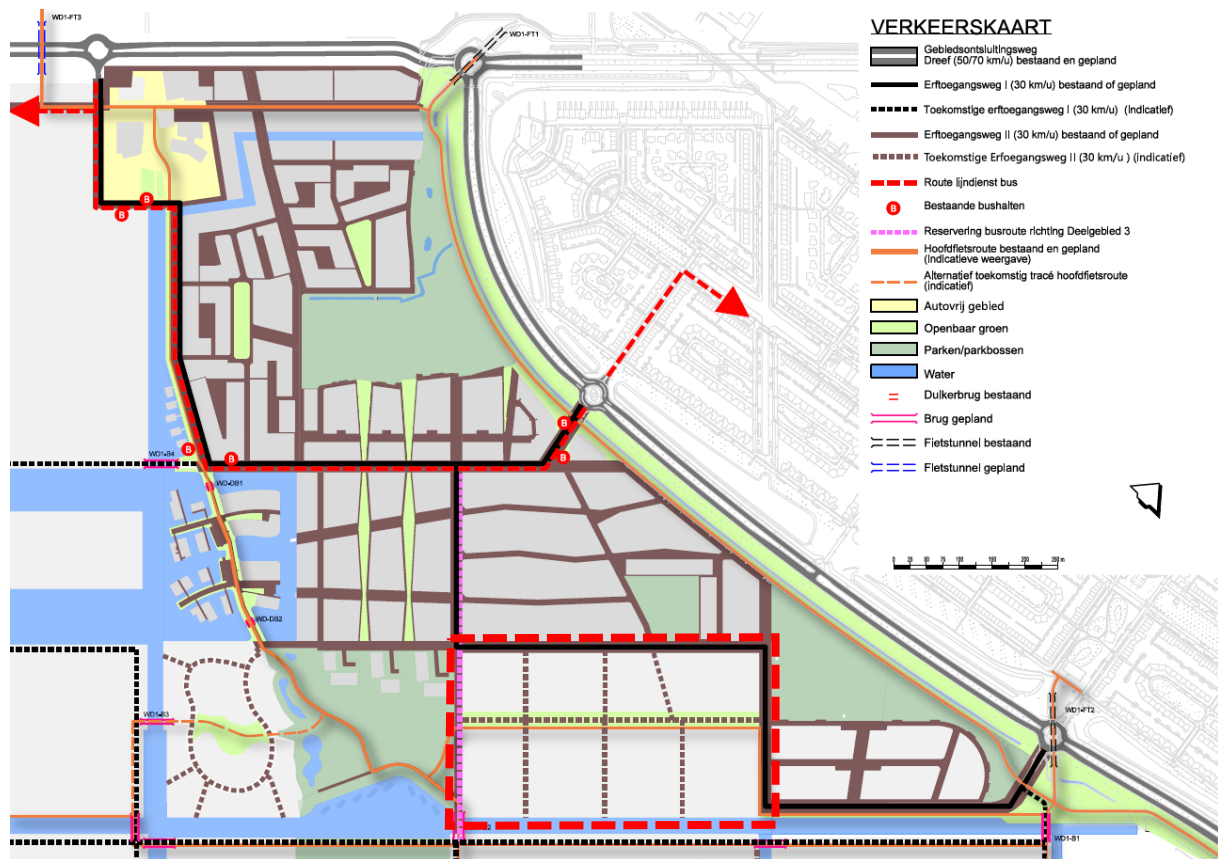
Verkeer

Groot Nooten wordt per auto ontsloten vanuit Larserdreef, Orchideeënlaan en Zonnedaauwlaan. Vanaf de andere kant wordt het gebied ontsloten vanuit de Parnassialaan en Wederiklaan. Hiermee wordt het gebied goed ontsloten voor autoverkeer.

Door het gebied wordt een vrijliggend fietspad, onderdeel van de hoofdfietsroute, aangelegd die verbinding geeft met het Wijkplein en via de fietstunnel Mollengang met het Stadshart.

Zodra er een brug wordt gerealiseerd over de Torenavalktocht ontstaat er in de toekomst ook een fietsverbinding richting Warande Deelgebied 3. Er is na de aanleg van dit gebied en de aanleg van Het Eiland al een fietsverbinding naar het Hollandse Hout en het Nationaal Park Oostvaardersplassen. Hiermee wordt het gebied optimaal ontsloten met de omgeving.

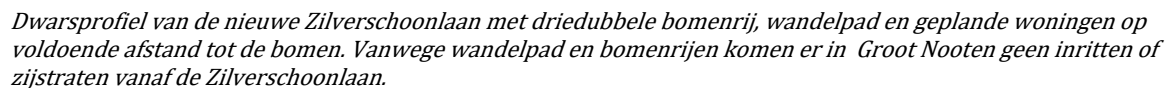
De meest dichtbijzijnde bushalte bevindt zich aan de Parnassialaan. Voetgangers kunnen via de belangrijke looproute Kleefkruidstraat/ Pijlkruidstraat naar hun bestemming in Groot Nooten komen. In de toekomst is voorzien in een doortrekking van de buslijn naar Warande Deelgebied 3 aan de overzijde van de Torenavalktocht. Het is dan fysiek mogelijk om de buslijn een stopplaats te geven aan de Wederiklaan. De haalbaarheid van de aftakking dient t.z.t. nader onderzocht te worden.



Verkeerskaart Deelgebied 1 met de ontsluiting per auto, fiets en OV. Rood omkaderd plangebied Groot Nooten

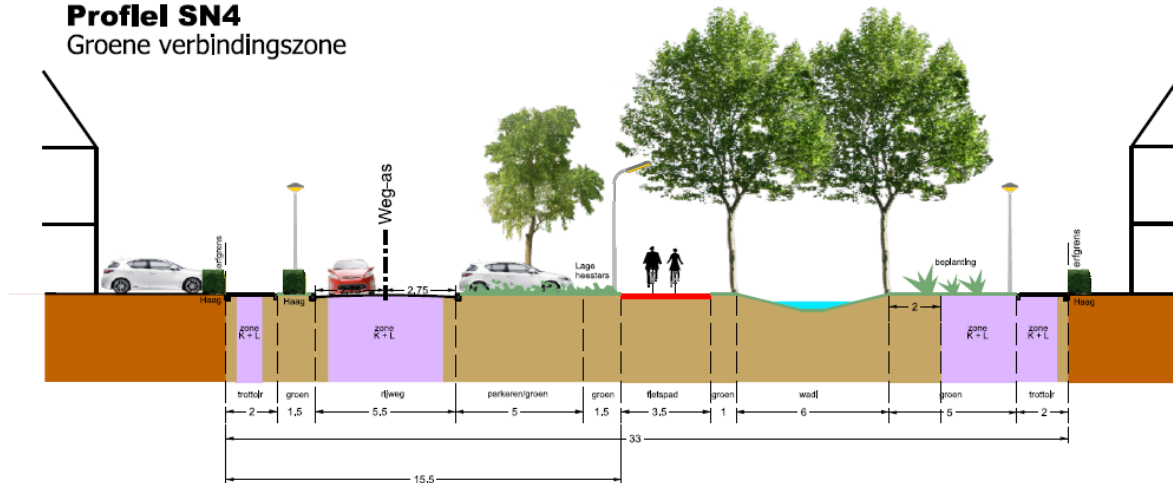
Voor de inrichting van de openbare ruimte in Warande is een Toolbox Warande opgesteld. Deze Toolbox Warande wordt binnenkort geactualiseerd met daarin de veranderende omstandigheden door de tijd heen nu ook vast te leggen. Denk hierbij o.a. aan steensoorten die niet meer geleverd kunnen worden en meer fysieke ruimte voor bomen. Ook is er meer aandacht voor klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door straten zichtbaar groener in te richten. Hieronder wordt zoveel mogelijk reeds voorgesorteerd op deze actualisatie.

Profiel L1-2021



5 van12

Profiel SN4 Groene verbindingszone



Dwarsprofiel van de groene verbindingszone met ruimte voor veel groen, een wadi, hoofdfietsroute en de ontsluiting van de bouwblokken.

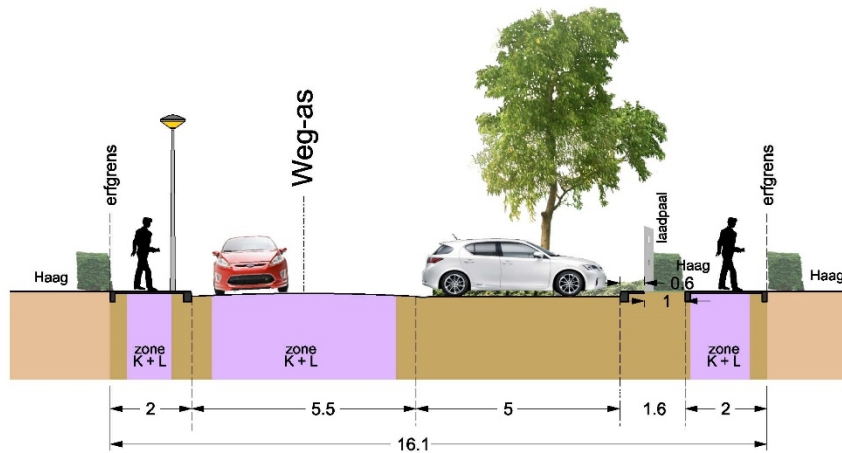


Impressie van een groene verbindingszone met klimaatadaptief karakter. Bron: [Wadi's / Groenblauwe netwerken](http://Wadi's/Groenblauwe%20netwerken) (urbangreenbluegrids.com)

De overige openbare ruimte in het gebied wordt gevormd door woonstraten met haaks parkeren en woonstraten met langsparkeren. De woonstraat met haaks parkeren bestaat uit een profiel met enkelzijdig haaks parkeren, riante plantvakken met bomen en een haag tussen de parkeerplaatsen en de woningen. Aan beide zijden van de rijbaan bevindt zich een trottoir. Een belangrijk deel van de parkeervraag in het gebied wordt in deze straten afgewikkeld.

Profiel SN5

Woonstraat met haaks parkeren

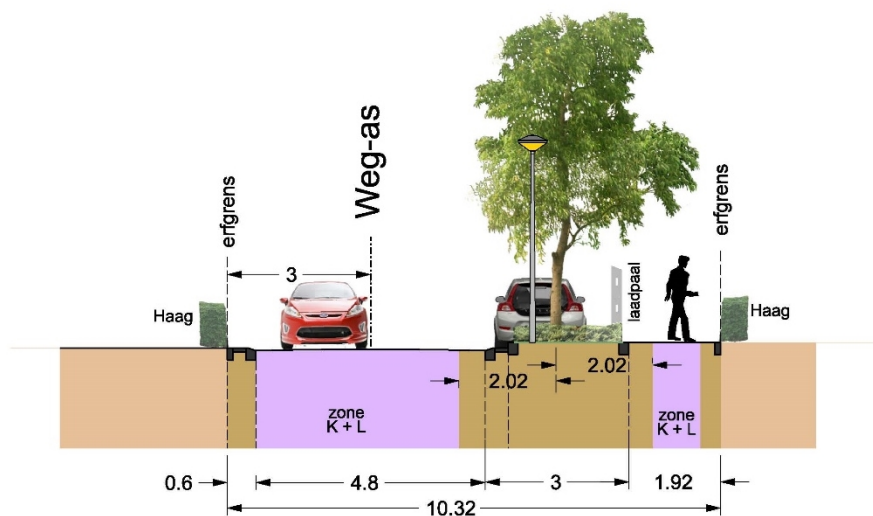


Woonstraat met haaks parkeren, waarbij rekening is gehouden met de inpassing van voldoende groen.

De woonstraat met langsparkeren is een intieme woonstraat met een asymmetrisch profiel. Aan één zijde bevindt zich de trottoirzone waarin ook de bomen en riante plantvakken worden opgenomen. In deze straat worden enkele bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren wordt hier grotendeels afgewikkeld op eigen terrein, wat ook passend is bij het woningtype.

Profiel SN6

Woonstraat met langsparkeren



Woonstraat met langsparkeren en voldoende ruimte voor plantvakken en bomen.

Parkeerbeleid

Voor Warande geldt het parkeerbeleid zoals aangegeven in Parkeerbeleidsplan Lelystad 2009 én de aanvulling rekenwaarde erfplaatsen voor Warande (2011).

Het parkeren ten behoeve van de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen wordt grotendeels afgewikkeld op eigen terrein. Het parkeren voor de rijwoningen wordt afgewikkeld in de woonstraten met haaks parkeren (Sn5) en deels in de groene verbindingszone (Sn4). In de woonstraten met langsparkeren (Sn6) worden enkele bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd.

Tabel A: Parkeernormen op basis van V.O.N. prijs (2009)		
Prijsklasse	Woningtype	Parkeernorm
Tot 225.000 euro	Rijwoning	1.6
225.000 - 300.000 euro	Twee-onder-één-kap	1.8
> 300.000 euro	Vrijstaand	2.0

N.B. voor de parkeernorm is de prijs bepalend, woningtypen dienen ter indicatie.

Tabel B: Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein - Warande (2011)			
Parkeervoor- ziening	Theoretisch aantal	Rekenwaarde	Afmetingen parkeren op eigen erf
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed
Enkele oprit met garage	2	1,0	oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 4,5 m. breed. Met belendende gevel > 5,2 m. breed
Dubbele oprit met garage	3	1,8	oprit > 5,0 m. lang: zonder belendende gevel > 4,5 m. breed. Met belendende gevel > 5,2 m. breed
Zeer lange oprit zonder garage	2	1,4	oprit > 12,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed
Zeer lange oprit met garage	3	1,7	oprit > 12,0 m. lang: zonder belendende gevel > 3,0 m. breed. Met belendende gevel > 3,2 m. breed

N.B. Garage moet ook gelezen worden als carport, gevel moet ook gelezen worden als bouwwerk met hetzelfde effect als een gevel.

Parkeernormen en rekenwaarden erfplaatsen ten behoeve van Stedenbouwkundig Plan Groot Nooten.

Overige aandachtspunten stedenbouwkundig plan

- In het plan komt één (vis)steiger langs de Torenavalktocht
- Er komt één boothelling t.b.v. de onderhoudsboot van het Waterschap
- Er wordt rekening gehouden met een honden-uitlaatroute, als onderdeel van een wandelroute.
- In het plan komt tenminste één speelplek. Deze wordt opgenomen in de groene verbindingszone.
- Qua materiaalgebruik en objecten wordt de Toolbox gevolgd



Schetsvoorstel voor Groot Nooten met in het midden een groene verbindingszone inclusief hoofdfietsroute. De woonstraten liggen als vizieren tussen de Zilvereschoonlaan en de Torenavalktocht.

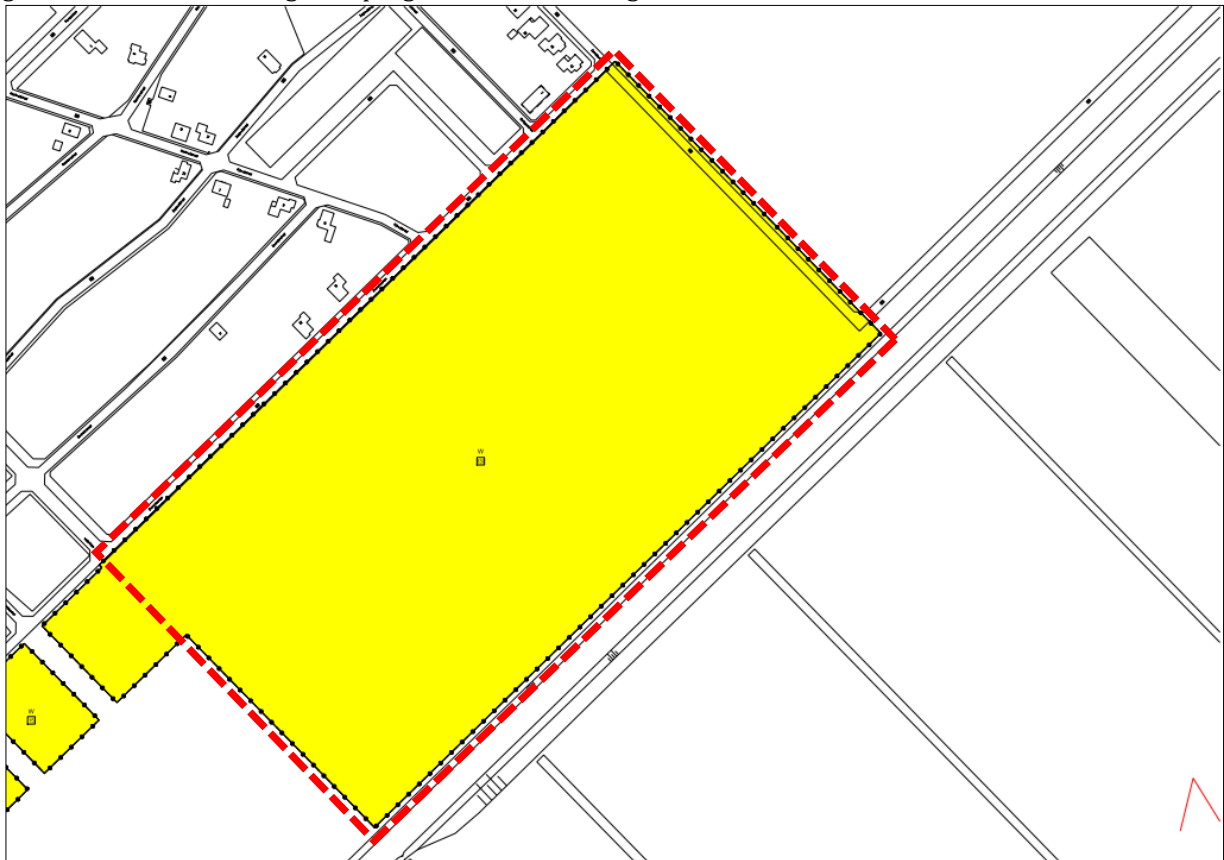
Bestemmingsplan

De ontwikkeling van woongebied Groot Nooten is juridisch-planologisch geregeld binnen Uitwerkingsplan Deelgebied 1, Warande. Het Uitwerkingsplan is gebaseerd op het moederplan bestemmingsplan Warande, fase 1.

Het vigerend Uitwerkingsplan is echter niet geschikt als adequate regeling voor de realisatie van het woongebied. Hiervoor zijn twee belangrijke redenen.

1. Sinds 1 juli 2018 moeten parkeernormen worden opgenomen in een bestemmingsplan. De planregels moeten waarborgen dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor elke binnen het bestemmingsplan te realiseren ontwikkeling. Het vigerend Uitwerkingsplan bevat geen parkeernormen. Wél wordt verwezen naar de (parkeer)regels in het moederplan (bestemmingsplan Warande, fase 1). De in dit plan aangeven algemene regels voor het parkeren voldoen niet aan de vastgestelde beleidsregels. Daarnaast is de rekenwaarde erfplaatsen in het geheel niet geregeld.
2. Het Uitwerkingsplan bevat zeer globale bouwregels die indruisen tegen de beoogde kwaliteit en rechtszekerheid voor woongebied Warande. Zo laten de regels toe om ook in de achtertuin te bouwen tot een hoogte van 4 bouwlagen. De afstand tussen de hoofdgebouwen mag volgens het Uitwerkingsplan 2.0 meter te bedragen. Voor vrijstaande woningen én 2-onder-1-kapwoningen is deze afstand veel te beperkt. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan het openbaar gebied is met 2,5 meter te beperkt. De beoogde ruimtelijke kwaliteit en rechtszekerheid wordt hiermee niet gehaald.

Het voorstel is om een nieuw bestemmingsplan voor Groot Nooten op te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met het woningbouwprogramma en de beoogde kwaliteit.



Uitsnede Uitwerkingsplan Deelgebied 1, met geel gekleurd de bestemming wonen en rood gestippeld het plangebied van Groot Nooten

Beeldregie

Het beeldregieplan heeft als doel om als gemeente de regie te houden op de ruimtelijke kwaliteit² van de bebouwing en om te zorgen voor herkenbare buurtjes met een eigen identiteit. Het beeldregieplan bevat de welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

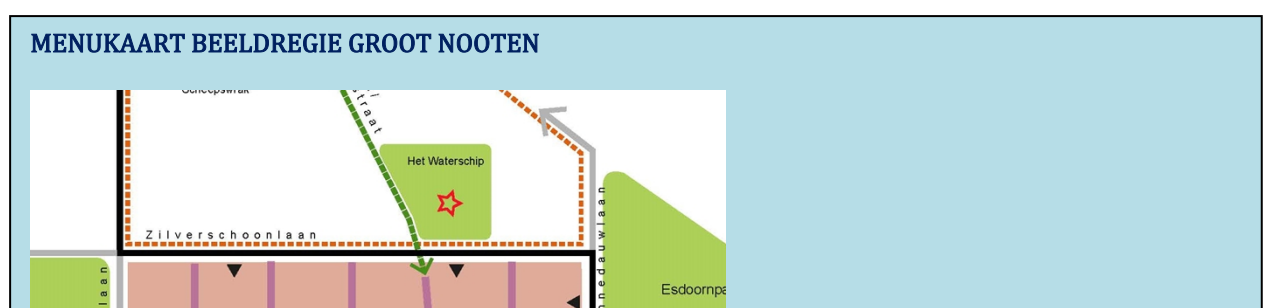
In beeldregieplan Warande Deelgebied 1 (vastgesteld op 16 december 2014) zijn reeds welstandscriteria opgenomen voor het plangebied van Groot Nooten (destijds Provinciepark genoemd). Tijdens de planvorming was het destijds de bedoeling om het totale gebied Provinciepark via één ontwikkelcombinatie te ontwikkelen. Om die reden zijn slechts op hoofdlijnen welstandscriteria geformuleerd en is het beschrijven van de ambitie achterwege gelaten. Omdat wij het gebied nu geheel anders gaan ontwikkelen (uitgifte aan 1 of meerdere ontwikkelende partijen, Centrada en het deels particuliere kaveluitgifte) is, is het van belang dat er een gezamenlijke ambitie wordt geformuleerd.

De welstandscriteria in de herziening dienen helderheid te geven richting projectontwikkelaars, Centrada en particulieren voor wat betreft de spelregels met betrekking tot de uitstraling van de bebouwing in het gebied. Zij vormen de ingrediënten voor een gebied met een eigen woonsfeer en identiteit.



Overzicht van woonsferen in het eerste Deelgebied van Warande. De woonsfeer in Groot Nooten (rood gemarkeerd) dient een aanvulling te zijn op de reeds bestaande woonsferen in Warande.

Bijgaande menukaart bevat een aantal uitgangspunten voor de welstandscriteria. Deze uitgangspunten worden in overleg met de welstandsc commissie uitgewerkt in een 4^e herziening van beeldregieplan Warande.



12-08-2020
Ronnie Zijl, Stedenbouwkundige
Team Stedenbouw & Landschap
Gemeente Lelystad



Stedenbouwkundige hoofdopzet met
oriëntatie van bebouwing, groene
verbindingszone en vizieren gericht op de
Torenvalktocht.
Rood omkaderd plangrens t.b.v. 4^e partiele
herziening Beeldregieplan Warande
Deelgebied 1 (Groot Nooten).
←

Vrijstaande woningen

Twee-onder-één-kap-woningen

Rijwoningen