Besprekingsverslag

Bespreking op	:	24 mei 2023
Tijdsduur	:	Van 18:00 uur tot 20:00 uur
In/te	:	Hanzeborg
Naam steller	:	Celine Suen
Team	:	PM

Onderwerp	:	Bijeenkomst Hanzeparkkavel Stationsgebied West
Aanwezig	:	17 omwonenden, met name bewoners van De Hanzegraaf Gemeente: Eric Hiel (projectmanager), Jan van der Meer (stedenbouwkundige), Celine Suen (omgevingsmanager)

Inleiding
In februari heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) voor de lege bouwkavel naast de rechtbank, de Hanzeparkkavel. Daar waren meer dan 100 bewoners aanwezig. Daarna zijn er 31 reacties via een reactieformulier ingediend. De meeste reacties kwamen van de bewoners van De Hanzegraaf. De bijeenkomst van vandaag is georganiseerd om met de indieners van de reactieformulieren door te praten over de stedenbouwkundige uitgangspunten. Er zijn 17 bewoners aanwezig.

De gemeente stelt voor een verslag te maken van de bijeenkomst, dat daarna geanonimiseerd als bijlage bij de raadsstukken wordt gevoegd. Mogelijk kan de gemeente niet aan alle wensen tegemoetkomen, maar het doorlopen proces is op deze wijze wel transparant. De deelnemers gaan hiermee akkoord.

Toelichting gemeente uitgangspunten
De gemeente geeft aan dat de volgende uitgangspunten onder andere van toepassing zijn op het deelgebied Hanzepark:

- Het programma voor Hanzepark in het Ontwikkelingsplan Stationsgebied (2021) was 244 woningen; 3.300 m2 BVO kantoor. Dat is na herschikking met de andere deelgebieden 272 woningen en 1.000 m2 BVO kantoor (plint) geworden. De omvang in massa is ongeveer gelijk.
- Voor de kantoorruimte willen we functies die iets toevoegen aan de omgeving, bijv. maatschappelijke functies. En aansluiting zoeken bij zorg, die in de omgeving is. Of bijvoorbeeld een huisarts/fysiotherapeut.
- De parkeernorm voor Wonen is 0,6 pp/woning (raadsbesluit). De moet nog worden vastgesteld in het bestemmingsplan. Voor kantoor geldt op dit moment het Parkeerbeleidsplan 2009. De gemeentelijke parkeernormen worden op dit moment geactualiseerd. Parkeren wordt inpandig opgelost (uit het zicht).
- Voor welstand geldt dat er elementen van Dudok-architectuur in moeten komen (Welstandsnota). En verschil in hoogte van de gebouwen en variatie in gevelbeeld.
- Het deelgebied Hanzepark valt onder het Bestemmingsplan Schepenwijk (2018). Dit bestemmingsplan staat globaal het volgende toe:
    - Maximaal 87 appartementen.
    - Kantoor ruim 10.000 m2 BVO (met mogelijk tot ombouw naar woningen).
    - Bouwhoogte maximaal 35 meter.

  Het bestemmingsplan moet dus worden aangepast. De verwachting is dat er na de zomer een ontwerp komt, waarop kan worden gereageerd. Dat wordt in de krant en op de website gecommuniceerd.

Planschade
Een deelnemers vraagt naar de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. De gemeente geeft aan dat dit afhankelijk is van de schade die ontstaat door de wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan al een forse massa toestaat en dat het een geheel eigen overweging van de aanwezigen is om wel/geen planschadeclaim in te dienen.

Bouwhoogte
Vraag deelnemer: De eerste schetstekening (uit document ‘Hanzepark: potentiële bouwlocaties’ uit 2014) gaf aan dat er losse appartementen van 4 verdiepingen zouden komen. Bij de bijeenkomst van februari werd een blok met appartementen getoond die veel hoger waren. Waarom is er zo afgeweken van de eerste tekening en wat is er met de reactieformulieren gedaan? Reactie gemeente: Het programma met een aantal woningen

en kantoren uit het Ontwikkelingsplan Stationsgebied is 2021 is het uitgangspunt voor het SPvE Hanzepark. Dat leidt tot een bepaalde massa en hoogte. Het is de ambitie van de gemeente om hier een hoogstedelijk gebied te realiseren.

De gemeente geeft aan dat het SPvE Hanzepark soms meer bouwlagen dat het Ontwikkelingsplan had. Dat komt doordat het Ontwikkelingsplan nog zeer globaal was en voor het SPvE een meer gedetailleerde volumestudie is gedaan. De gemeente weet nu beter welke bouwvolume nodig is. De gemiddelde hoogte ligt nu hoger dan de impressies uit het Ontwikkelingsplan, maar lager dan de hoogte van ruim 80 meter uit het raadsbesluit over het Ontwikkelingsplan (raadsbesluit 192).

De deelnemers willen dat de bouwhoogte wordt verlaagd, met name op het noordelijk gedeelte nabij het gebouw De Hanzegraaf. De gemeente heeft naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van februari 2023 gekeken hoe aan dit verzoek tegemoet kan worden gekomen. Om dat te bereiken is het woonprogramma met 25 woningen verlaagd. Die woningen worden elders in het Stationsgebied gecompenseerd. Het hoogste punt op het noordelijke deel van het gebouw is nu 32 meter. Deze hoogte was eerder 36 meter. Dat is iets lager dan het huidige gebouw naast de rotonde “Rigastraat”. Er is gekeken of het nieuwe gebouw getrapt naar beneden kan lopen richting De Hanzegraaf, zodat de bewoners niet direct tegen een hoog punt aankijken. De gemeente verduidelijkt dat dit nog steeds een kader is, waarbinnen de architect een ontwerp moet maken.

De deelnemers vragen of het gebouw op dit punt verder kan worden verlaagd en of deze hoogte richting het gebouw Hanzegraaf geleidelijk verder kan worden verlaagd. De gemeente geeft aan de mogelijkheden hiervoor te gaan onderzoeken. Daarbij wordt wel opgemerkt dat het niet mogelijk is om het programma verder te beperken. Als er hier iets vanaf gaat, dan moet er elders in het deelgebied Hanzepark iets bij. Een van de deelnemers doet de suggestie om het verlies aan woningen te compenseren door de hoge toren aan de zuidzijde over de geheel hoogte één appartement breder te maken. Volgens hem heeft op die manier niemand er last van.

Een deelnemer vraagt of de contour van het noordelijke gedeelte met paaltjes kan worden uitgezet, zodat duidelijk is waar het gebouw ongeveer komt. Waar mogelijk zal de gemeente dit uitzetten.

Openbare ruimte
Een deelnemer wil weten of er een keerlus komt voor hun gebouw. De gemeente licht toe dat dat nog moet worden uitgewerkt, maar dat duidelijk moet zijn dat dit een doodlopende straat wordt. Zo wordt voorkomen dat sluipverkeer van de Visarenddreef door het gebied rijdt. Ook wordt gevraagd of de parkeerkoffers kunnen worden verwijderd. De gemeente geeft aan dat de gemeente dit meeneemt bij de uitwerking van de openbare ruimte en daarover graag op een later moment verder met de omwonenden in gesprek gaat.

Bezonningstudie
De gemeente laat via een sheet een bezonningsstudie zien. Zichtbaar is dat in de periode rond 21 december (wanneer de dagen het kortst zijn en de zon het laagst staat) rond 10 uur schaduwwerking op De Hanzegraaf ontstaat. Om 12 uur is die verdwenen. De gemeente legt uit dat lagere nieuwbouw hierbij maar weinig helpt, omdat de zon in deze periode van het jaar zeer laag staat en schaduwen lang zijn. Verder is er geen schaduwwerking op De Hanzegraaf als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Variant park
De gemeente geeft een toelichting op een alternatieve variant waarbij het park wordt doorgetrokken tot de appartementen. De grondgebonden woningen langs het park worden dan niet gerealiseerd. Ter compensatie komen er dan extra appartementen, waardoor de hoogte hiervan toeneemt. De reactie vanuit de deelnemers zijn gemengd. Een deel vindt het fijn dat er dan meer groen komt en dit groen voor iedereen toegankelijk is. De parkeerkoffers zouden dan ook weg moeten, zodat daar meer groen komt. Een ander deel vindt dat je dan meteen tegen de achterkant van een hoog gebouw aankijkt en vindt het beter als er een overgang naar de hoge gebouwen komt door middel van de grondgebonden woningen. Dit geeft gelaagdheid waardoor het zicht op de hoge appartementen wordt gebroken. Ook verwacht een deel van de deelnemers dat de grondgebonden woningen met een voorkant aan het park voor meer levendigheid zorgt en een logischere grens van het park is.

Parkeren en mobiliteit
De gemeente houdt voor wonen een parkeernorm 0,6/woning aan. Dat is een raadsbesluit geweest. In combinatie met deze norm zet de gemeente in op een mobiliteitsconcept, waarbij de nabijheid van het OV wordt benut, op deelmobiliteit wordt ingezet (bijvoorbeeld auto’s en bakfietsen) en grote fietsenstallingen bij

de gebouwentrees worden gerealiseerd. Toekomstige bewoners krijgen voor zover beschikbaar de een parkeerplaats in de parkeergarage binnen het bouwblok. De nieuwe bewoners krijgen geen parkeervergunning voor het gebied daaromheen. Niet overal in de buurt is een parkeerregime met bijvoorbeeld vergunninghoudersparkeren. Er kan een verdringingseffect van parkeren richting de omliggende buurten ontstaan. Daarom wil de gemeente de parkeersituatie monitoren en evalueren.

Indien nodig bestaat voor de huurders van sociale huurwoningen de mogelijkheid om restcapaciteit van parkeerplaatsen bij sociale woningbouw in de buurt te gebruiken. Daarnaast gaat de gemeente op iets langere termijn aan de slag met de Rechtbanklocatie. Indien nodig kan worden overwogen om daar extra parkeerplaatsen te realiseren. En derde mogelijkheid is parkeerregulering in de buurt in te voeren. Dat kan een gevolg zijn van de ambitie om in het centrumgebied van Lelystad te verstedelijken. Het invoeren van parkeerregulering is overigens alleen aan de orde als dit een wens vanuit de buurt is. Een enquête kan worden ingezet om dit te peilen. Een aantal deelnemers vindt invoering van parkeerregulering zeer ongewenst en verzoekt om nader onderzoek waarmee wordt aangetoond dat het mobiliteitsconcept werkt. De gemeente zal dit overwegen en komt hier op terug.

Heipalen
Een deelnemer vraagt of er wordt geheid. De gemeente geeft aan dat dit moet worden bepaald en dat er regels gelden voor trillingen, etc. waaraan aannemers moeten voldoen. Op basis daarvan wordt bepaald of palen worden geheid of geboord. Boren geeft minder overlast, maar is duurder. Opgemerkt dat het aanbrengen van de funderingspalen een relatief korte periode tijdens de gehele bouwfase betreft.

Bewaken bouwstijl
Een deelnemer vraagt hoe kan worden gegarandeerd dat er in Dudok stijl wordt gebouwd. De gemeente geeft aan dat dit in het SPvE wordt opgenomen. De gemeente zal dit meenemen bij het sluiten van de benodigde overeenkomsten met ontwikkelende partijen en hierop toetsen. Daarnaast worden de plannen beoordeeld door de Welstandscommissie.

Dure koop naar noord
Een aanwezige stelt voor om aan de noordkant de duurdere koop te doen, zodat er meer kwaliteit in zit en de Dudok-stijl beter aansluit bij De Hanzegraaf. De sociale woningbouw kan dan aan de zuidkant. De gemeente geeft aan dat de kwaliteit in alle prijsklassen zal worden bewaakt en dat er geen aanleiding is om een hogere kwaliteit in noord te realiseren ten opzichte van zuid. De gemeente merkt nog op dat het hoogte-accent aan de zuidkant komt te liggen en hierin een hoog aandeel dure koopappartementen komen. Het is niet gewenst om deze toren naar het noordelijke gedeelte te verplaatsen. De gemeente wijzigt de opzet niet.

Alternatieve variant
Een deelnemer vraagt of een klankbordgroep samen met het ingehuurde stedenbouwkundige bureau een extra variant mag uitwerken. Bijvoorbeeld: alleen het zuidelijke gedeelte te programmeren en dan hier meer de hoogte in, zodat het noordelijke gedeelte vrij kan blijven van hoogbouw. De gemeente geeft aan dat dit niet in de opdracht conform het Ontwikkelingsplan 2021 past en dat andere varianten zijn bekeken. De deelnemers vragen om dit toch voor te leggen aan de wethouder. Dat zal worden gedaan. In het vervolg daarop wordt voorgesteld om de hoogte van het noordelijke gedeelte van de nieuwbouw inclusief de geleidelijkheid van/naar De Hanzeborg vast te leggen. De gemeente zal dit verzoek meenemen bij de eerdere toezegging om te kijken of de hoogte van het noordelijke gedeelte verder kan worden verlaagd. De gemeente komt hier binnenkort per email op terug.

Stationsbalkon Noord
Een deelnemer vraagt of het programma (deels) op het Stationsbalkon Noord kan worden gebouwd. De gemeente geeft aan dat dat niet mogelijk is, omdat daar reeds een ontwikkeling is voorzien.

Stikstof
Een deelnemers vraagt of de gemeente bij dit project tegen de stikstofproblematiek aanloopt. De gemeente geeft aan dat daarvoor nog berekeningen worden gemaakt, maar dat er op dit moment geen knelpunten worden verwacht.

Geluid
Gevraagd wordt hoe de gemeente omgaat met geluidsnormen. De gemeente geeft aan dat er alleen kan worden gebouwd indien aan de wettelijke geluidsnormen wordt voldaan. Vanwege de woonkwaliteit in relatie tot geluid wordt de primaire buitenruimtes van het appartement aan de parkzijde (west) gesitueerd.