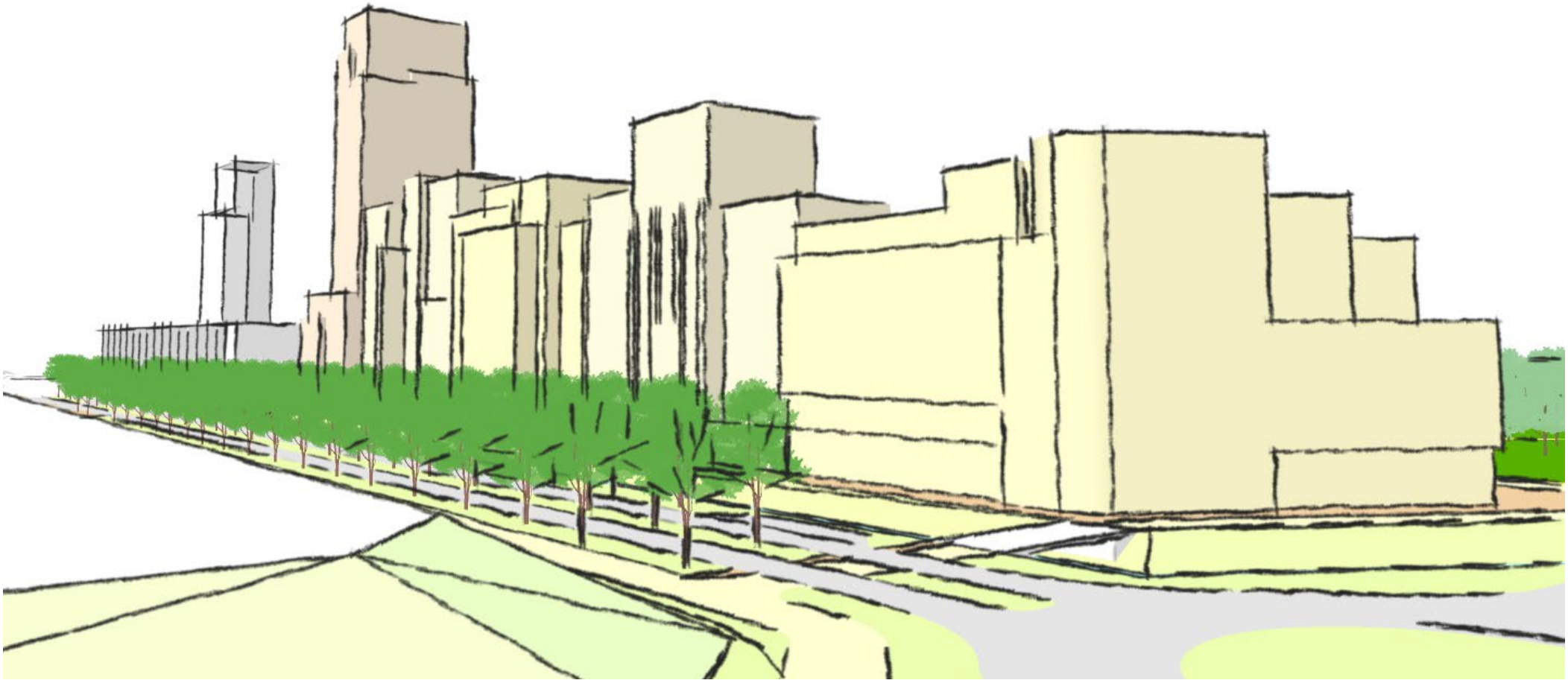
HANZEPARK LELYSTAD



Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hanzepark, Lelystad - 5 juni 2023

gemeente Lelystad

WEST 8

Opdrachtgever : Gemeente Lelystad

Samenstellers : Gemeente Lelystad, ambtelijke projectgroep
WEST8

Datum : 5 juni 2023

INHOUDSOPGAVE

Inleiding **4**

1 - Plangebied Hanzepark **5 - 11**
1.1 Concept plangebied 7
1.2 Woonprogramma 9
1.3 Parkeerprogramma 10
1.4 Amitie duurzaam en toekomstbestendig bouwen 11

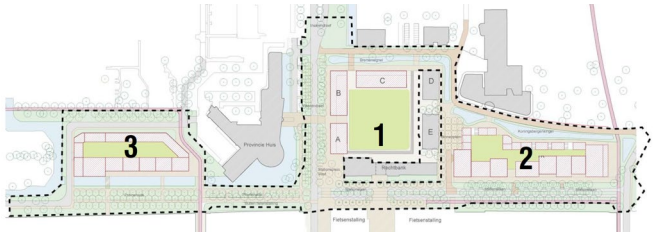
2 - Ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteit **12 - 27**
2.1 Opbouw bouwblok 13
2.2 Ontsluiting gebouwen 14
2.3 Buitenruimte appartementen 15
2.4 Plintfuncties - Entree en lobby 16
2.5 Plintfuncties - Commercie en maatschappelijk 17
2.6 Plintfuncties - Fietsenstalling 18
2.7 Parkeren 19
2.8 Binnentuin 20
2.9 Daken 22
2.10 Wonen aan het park 23
2.11 Plintfuncties Koningsbergenstraat 24
2.12 Tuinen en ‘Delftse stoep’ 25
2.13 Openbare ruimte inrichting 26
2.14 Architectonische opgave 27

3 - Stedenbouwkundige uitgangspunten **28 - 34**
3.1 Algemene omschrijving plangebied 29
3.2 Bestaande infrastructuur 30
3.3 Stedenbouwkundig ruimtelijk kader 31
3.4 Voorbeelduitwerking 32
3.5 Geluid belasting 33
3.6 Bereikbaarheid calamiteiten en bezorgdiensten 34

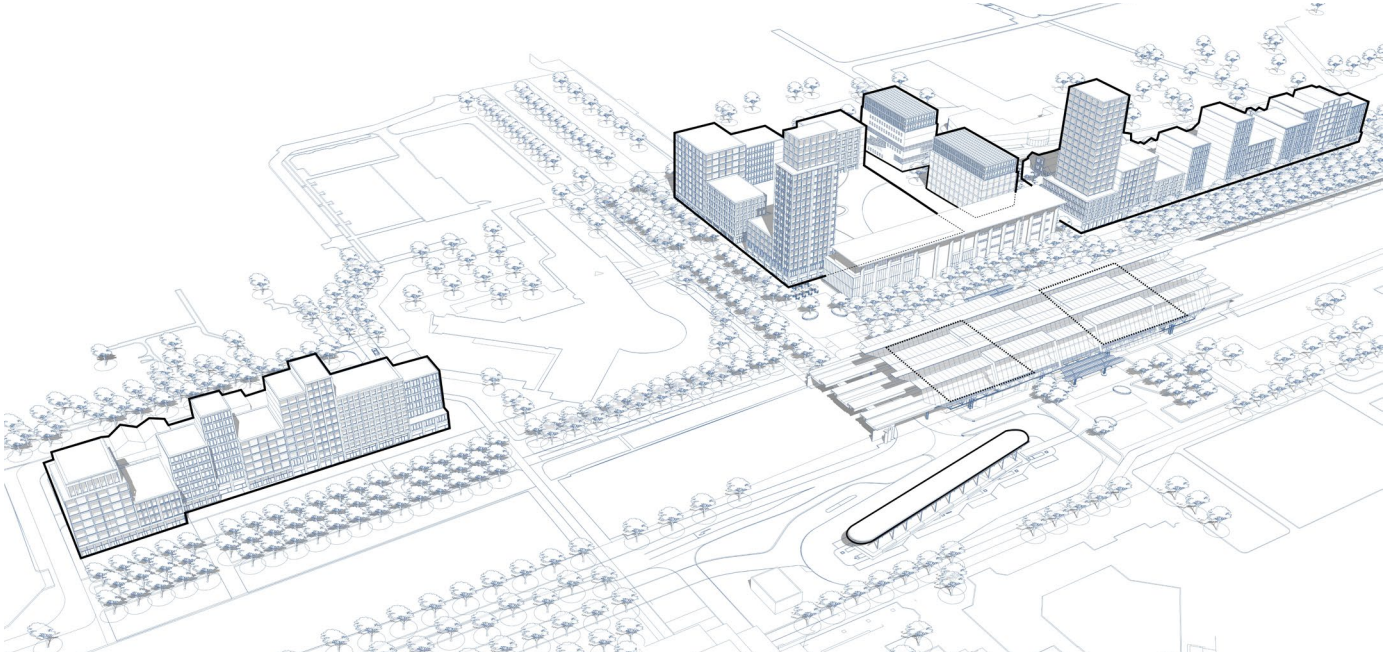
Inleiding

Lelystad staat voor een stevige opgave. Groei en ontwikkeling zijn noodzakelijk om de stad levendig en aantrekkelijk te houden voor de bestaande samenleving, nieuwe inwoners en bedrijvigheid. Het stationsgebied is als onderdeel van het centrum in de omgevingsvisie aangemerkt als prioritair gebied voor de ontwikkeling van de stad en de woningbouwproductie. De hoge druk op de woningmarkt in de regio biedt Lelystad de kans om in een deel van de vraag naar woningen op OV knooppunten in de regio te voorzien. De te implementeren woningbouw richt zich op gemixte stedelijke woonmilieus in hoge dichtheden.

De ontwikkeling Hanzepark wordt als deel ontwikkeling binnen de grotere ontwikkeling van het stationsgebied van Lelystad, als een van de eerste gerealiseerd. Naast Hanzepark, worden ook het naastgelegen blok van de Rechtbank en Getronics verder ontwikkeld in samenhang met een vernieuwd stationsgebied. Het Ontwikkelingsplan Stationsgebied (2021) vormt het globale kader voor de uitwerking van het gehele gebied. Op basis van dit kader is voor het deelgebied Hanzepark het voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uitgewerkt. Het SPvE Hanzepark bevat de ruimtelijke uitgangspunten voor de toekomstige bebouwing van dit deelgebied.



Ontwikkellocaties westzijde station conform Ontwikkelingsplan 2021



Vogelvlucht Ontwikkelingsplan Stationsgebied 2021



Foto: vrijliggend kavel naast de Rechtbank en Hanzeborg

1 - Plangebied Hanzepark



Vogelvlucht van het beoogde stationsgebied 2023

1.1 Concept plangebied

Het bouwkavel tussen de Stationslaan en Koningsbergenstraat is bouwrijp voor de ontwikkeling van woningen, kantoren en maatschappelijke functies. We willen hier twee hoogstedelijke bouwblokken ontwikkelen op steenworp afstand van het station en de voorzieningen van het Stadshart. Het bouwblok krijgt twee gezichten; een hoog stedelijke typologie en een sub-stedelijke typologie. Stedelijke bouwvolumes met appartementen zijn gelegen aan een spoor en de Stationslaan en trekt het centrum het spoor over. Met aan de spoorzijde een stedelijk uitzicht, is er aan de westzijde een aangename ruimte van het park. De bebouwing aan de Stationslaan schermt het geluid van spoor en centrumring af van de woningen en buitenruimtes aan de westzijde van de ontwikkeling. In de plint van het gebouw is er ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen waarmee aan de Stationslaan een levendiger beeld ontstaat.

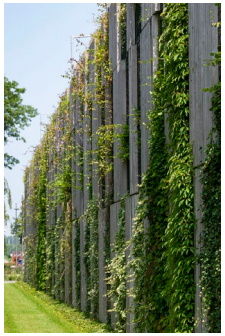
De bewoners parkeren de auto in de parkeergarage in het binnenterrein van het blok. Boven de garage wordt een daktuin gerealiseerd waarmee het park als het ware naar binnen wordt getrokken en de woonkwaliteit voor de bewoners aanzienlijk bevordert. Het groen zorgt voor biodiversiteit in het blok en is eventueel ook te bewandelen.

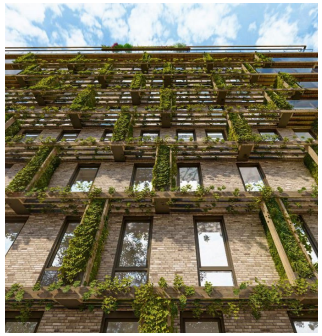
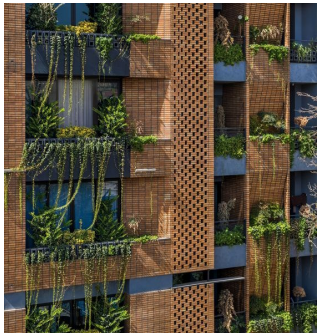
Aan de andere zijde van het groene dak stappen bewoners de voordeur uit aan het park. Hier wordt gewoond in eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen, of appartementen in de luwte van het geluid, aan de zijde van de middagzon. En wordt hier koffie gedronken op de stoep, terwijl de kinderen in de speeltuin spelen. Tussen de bouwblokken is een doorgang naar de Stationslaan. Op deze hoek is de mogelijk voor een commerciële of maatschappelijk functie, zoals een wijkzorgcentrum (huisarst, fysio, tandarts, etc). Groen is een doorlopend thema en dient ook als een ruimtelijke drager van de ontwikkeling, te verdelen in drie niveau's'; gebouw, kavel en gebied. Het gewenste kwalitatieve beeld is op de volgende pagina te zien aan de hand van referentiebeelden.



Concept schets wonen in het Hanzepark

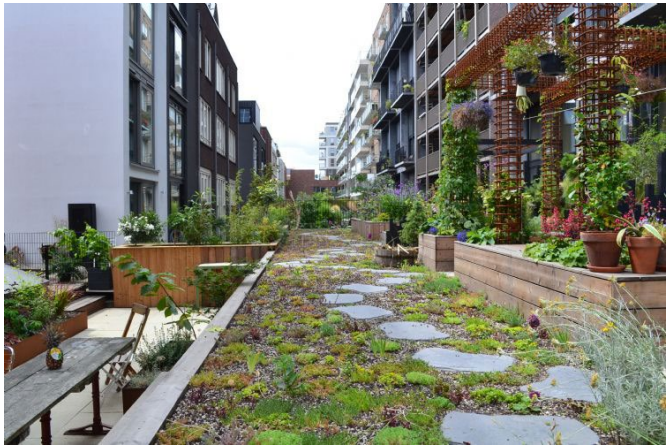
Voorkeur kwaliteit gebouw niveau

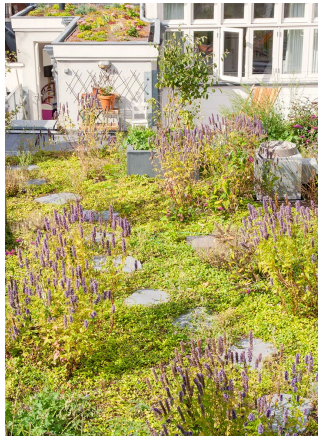




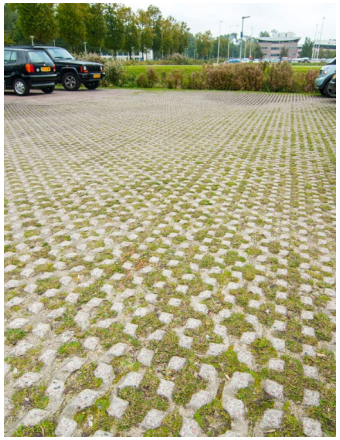

Voorkeur kwaliteit kavel niveau






Voorkeur kwaliteit gebied niveau



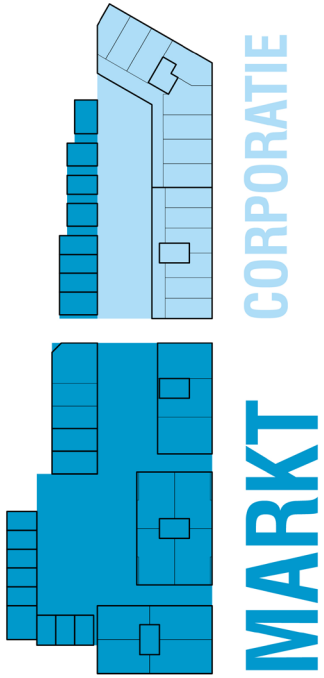



1.2 Woonprogramma

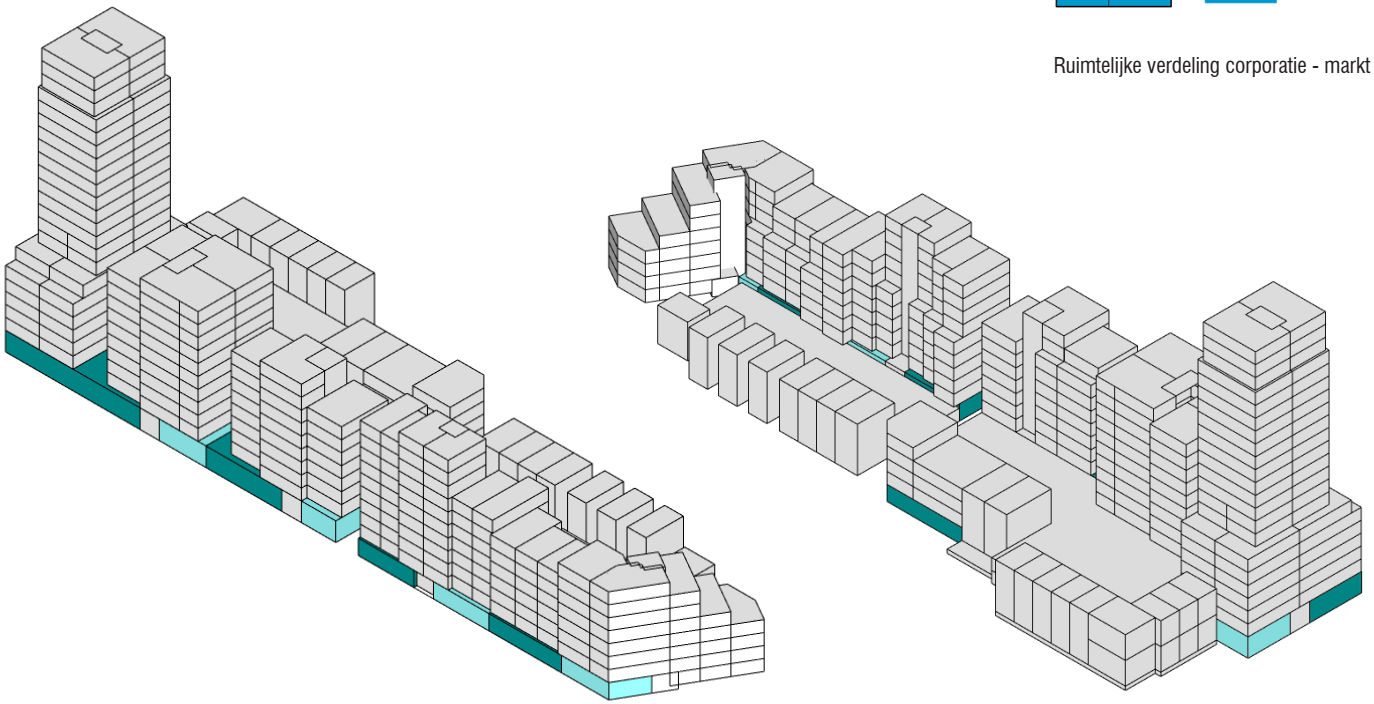
In het deelgebied Hanzepark is ruimte voor 250 woningen. Dit aantal woningen is opgedeeld in verschillende segmenten, als getoond in de tabel. Aan de hand van het 3D rekenmodel zijn deze aantallen getest en maatvoering van de bouwblokken bepaald.

	Type	verdeling	aantal	
Corporatie	Sociale huur	30%	75	100
	Goedkope huur	10%	25	
Markt	Goedkope koop	10%	25	150
	Middel duur koop	20%	50	
	Duur koop	30%	75	
	Totaal	**100%**	**250**	

Tabel aantallen verdeling corporatie - markt



Ruimtelijke verdeling corporatie - markt



Rekenmodel en volume opbouw

1.3 Parkeerprogramma

Voor deze ontwikkeling is een auto parkeernorm van 0,6 per wooneenheid vastgesteld. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de twee parkeervoorziening, gesitueerd in zowel het noordelijk als zuidelijk bouwblok. Grondgebonden woningen kunnen eventueel parkeren op eigen terrein d.m.v. een inpandige garage. Voor de parkeernorm van overiges functies wordt verwezen naar het vigerende parkeerbeleid.

Fietsparkeren wordt opgelost aan de hand van de Amsterdamse Bouwbrief. Deze stelt een aantal eisen aan fietsplaatsen in relatie tot appartement aantallen en oppervlakte. Deze stallingen worden opgelost op de begane grond, in de plint, direct naast de entree. Verder toegelicht in 2.6 op p. 18.

Concept uitwerking autoparkeren



Oefening maxmale capaciteit autoparkeren

Wonen

Gebruik	aantal	norm (per unit)	som
Bewoners	250	*0,6*	150
Totaal plaatsen			**150**

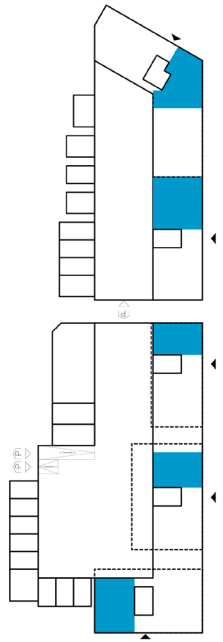
Andere functies

Soort gebruiker	BVO's (m2)	norm (per 100 m2)	som
Commercieël (balie)	810	*2,5*	20
Kantoor	250	*1,5*	4
Totaal plaatsen			**24**

Totaal parkeerplekken som	*174*
Totaal parkeerplekken project (dubbelgebruik)	**150**

Indicatieve voorbeelduitwerking (actuele norm is leidend)

Concept uitwerking fietsparkeren



Oefening capaciteit fietsparkeren

Wonen

Type (m2)	aantal	norm (per unit)	som
< 50		*2*	0
50 - 75	108	*3*	324
75 - 100	24	*4*	96
100 - 125	44	*5*	220
> 125	74	*6*	444
Bezoekers over	250	*0,15*	37,5
Totaal plaatsen			**1122**

Commerciële dienstverlening

Soort gebruiker	BVO's (m2)	norm (per 100 m2)	som
Werkend personeel	1060	*2*	21,2
bezoekers		*7*	74,2
Totaal plaatsen			**95**

Totaal fietsparkeren project	**1217**

Indicatieve voorbeelduitwerking (actuele norm is leidend)

1.4 Amitie duurzaam en toekomstbestendig bouwen

De gemeente Lelystad heeft de ambitie voor toekomstbestendige woningbouw bekrachtigd door de Green Deal Houtbouw en Toekomstige Woningbouw MRA conventanten aan te gaan.

De wijze waarop ontwikkelaars en architecten hier invulling aangeven is een belangrijk kwalitatief criterium voor de uiteindelijke keuze voor de samenwerkingspartners van de gemeente.



Convenant Green Deal Houtbouw



Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA

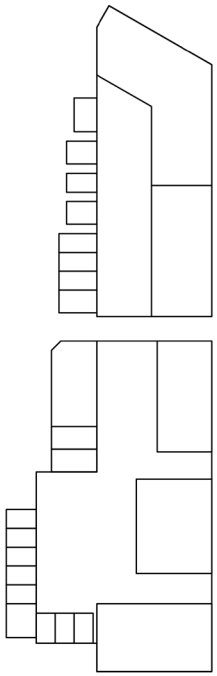


Vogel perspectief schets Hanzepark

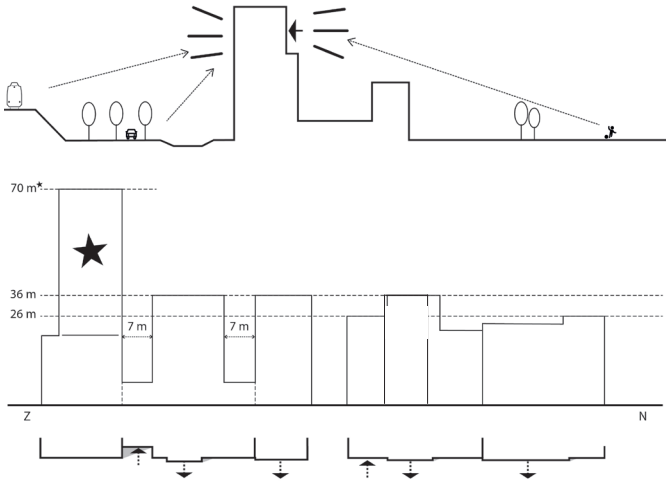
2 - Ruimtelijke uitgangspunten

Aan de hand van de voorbeelduitwerking

2.1 Opbouw bouwblok



- De appartementengebouwen vereisen een voorkant aan beide zijden; richting de Stationsstraat en het park.
- De panden hebben een gedifferentieerde architectuur en verspringen in de rooillijn en gevelvlak
- Ter plaatse van het slanke deel van het bouwblok is het gebruik van ‘setbacks’ in de bovenste lagen wenselijk.



De hoge bebouwing aan de Stationslaan wordt onderverdeeld in panden die het geluid van spoor en weg afschermen van de woningen aan het park. Aan de westzijde van het blok zijn grondgebonden woningen geplaatst aan de Koningsbergenstraat. Op deze manier vormt het complete bouwblok een overgang tussen het centrumgebied en de woonwijk. De appartementengebouwen krijgen door hun ligging en hoogte zowel een voorkant aan de Stationslaan als aan de woonwijk en het park. Beide gevels verdienen architectonische aandacht en een achterkantsituatie moet worden vermeden. De panden onderscheiden zich van elkaar door middel van variatie in bouwhoogte, materiaalgebruik, architectuur en inspringingen. Op de zuidelijke kop aan de stationszijde, naast de Rechtbank, is een toren voorzien met een maximale bouwhoogte van 70 meter. De noordelijke kop, nabij de rotonde, heeft een maximale bouwhoogte van 26 meter. De overige bebouwing heeft een hoogte tot maximaal 36 meter.
De panden aan de Stationslaan hebben een breedte tussen 10 en maximaal 30 meter.

Panden aan de Stationslaan

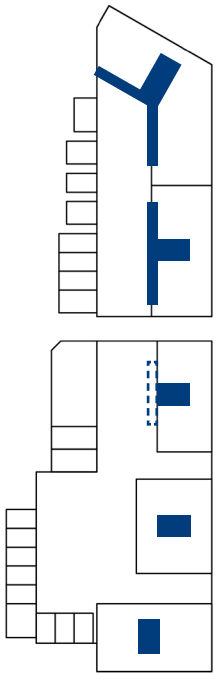
Verspringingen in de gevel aan de Stationslaan

Referenties voor onderscheid in panden





2.2 Ontsluiting gebouwen



- Slanke deel van het plan ontsluit met korte galerijen.
- Geen doorloop galerij en aansluiting met andere entrees.
- Andere manieren van ontsluiten gestimuleerd zolang dit het principe van verpanding en eigen opgang versterkt.

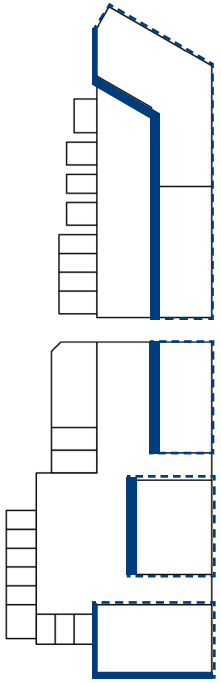
De appartementengebouwen krijgen een ontsluiting die aansluit bij de woningtypes en hun ligging. Voor de appartementen in het slankere deel van het plan, wordt uitgegaan van een ontsluiting middels korte galerijen. Deze galerijen zijn gepositioneerd aan de westgevel, gericht op het park. Ter plaatse van de verbreding in het zuidelijk deel zijn andere typen ontsluiting mogelijk als corridor- en kernontsluiting.
In het geval van een galerijontsluiting aan de westzijde, is de eis dat deze een korte afstand bedienen en een beperkt aantal woningen ontsluiten. Ook dienen de (hoofd)stijgpunten inpandig te worden opgelost. Ter plaatse van een galerij valt deze samen met de buitenruimtes van de woningen.

Referenties voor galerij-balkon combinaties

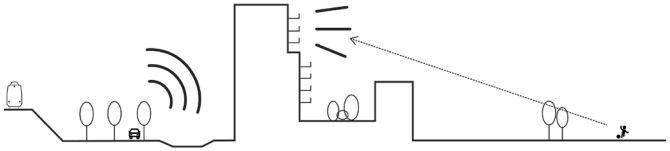




2.3 Buitenruimten appartementen

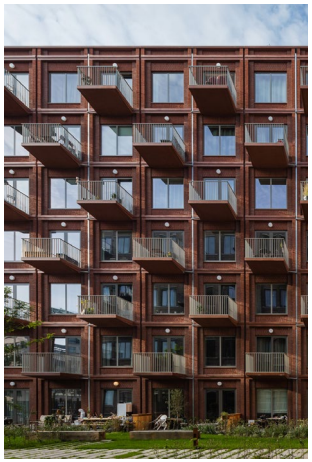


- Buitenruimte aan de westzijde vereist, aan de overige zijden optioneel, binnen de voorgevel rooilijnen.
- Buitenruimten zijn gecombineerd met de galerij op de westzijde waar van toepassing.
- Zichtbaar bio-based materiaalgebruik en de combinatie met groen wordt geambieerd.

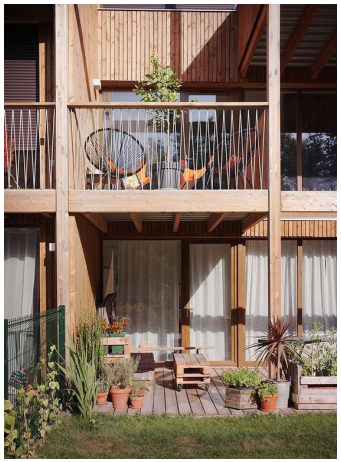


Voor de buitenruimtes van de appartementen wordt verwacht dat deze minimaal aan de westzijde van de bebouwing gepositioneerd worden, uitkijkend over het park. Deze galerijen en balkons zijn bij uitstek geschikt om de ecologie van het parkeerdek door te trekken in de verticale richting het gebouw op.
Aan de spoorzijde zijn in verband met de geluidbelasting op de gevel alleen loggia's en erkers mogelijk.

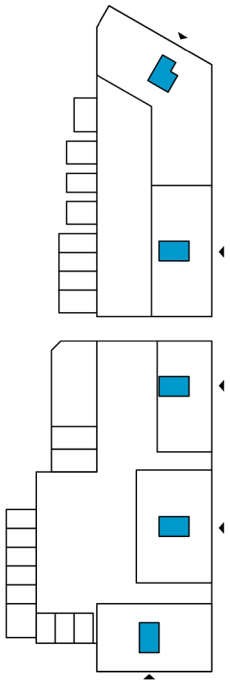
Referenties voor verschillende buitenruimtes voor appartementen







2.4 Plint functies - Lobby & entree’s

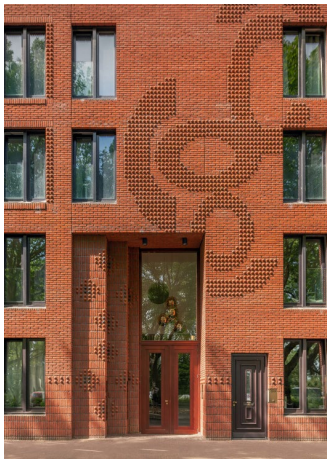


- Entree’s vereisen een duidelijk herkenbaarheid en zijn benadrukt in de verticaliteit.
- Entree’s zijn onderscheidend per bouwblok.

De appartementengebouwen worden ontsloten aan de Stationslaan. Hier krijgen de panden een markante entree aan de kade. Bij voorkeur dubbel hoge, lichte foyers die toegang bieden tot lift en trappenhuis, de parkeergarage, de fietsenstalling en de brievenbussen.

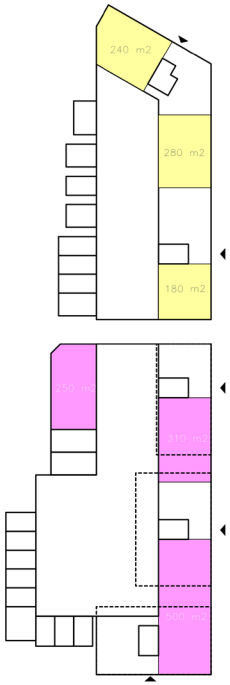
Bij de grootstedelijke panden aan de Stationslaan worden ten behoeve van de herkenbaarheid de entrees gekoppeld aan de architectonische eenheid van het pand en haar ontsluiting. Voor het noordelijk deel betekent dat minimaal twee entree’s en in het zuidelijk deel minimaal drie entree’s.

Referenties voor entree’s aan de stationslaan



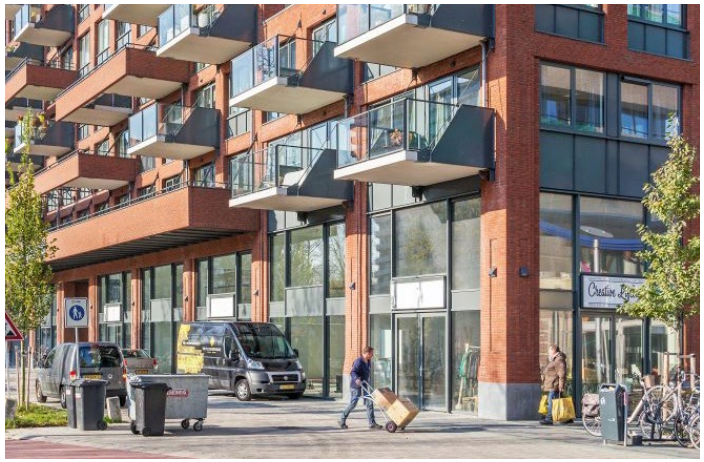
2.5 Plint functies - commercie en maatschappelijk



- Plint ruimten zijn onderscheidend in het gevelvlak.
- Plint ruimten behoeven licht en openheid in het gevelvlak.
- Dichte etalages en andere zichtbelemmerende elementen tussen binnen en buiten zijn niet wenselijk.

Om aan te sluiten bij het centrumgebied en activiteit over het spoor te trekken, zijn er plint functies toegevoegd aan het woonprogramma, die verschillende typen activiteiten huisvesten. In het marktdeel zijn verhuurbare ruimte gesitueerd met een beoogde commerciële(balie) functies (roze). De plintruimten in het corporatieve deel dienen een sociaal-maatschappelijk- of gemeenschappelijk doel, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke huiskamer of huisvesting maatschappelijke instantie (geel). Deze ruimten kunnen waar mogelijk ook worden ingezet als grondgebonden (zorg) woning.

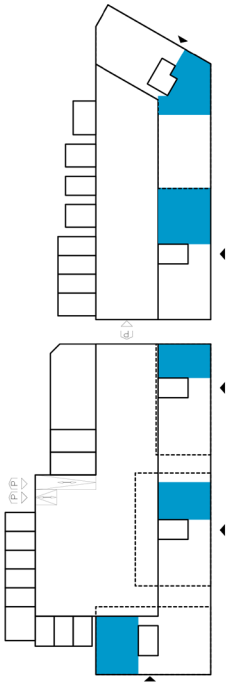
Referenties voor onderscheid in plint gevels







2.6 Plint functies - fietsenstalling



De fietsenstalling is altijd direct naast de entree te vinden.

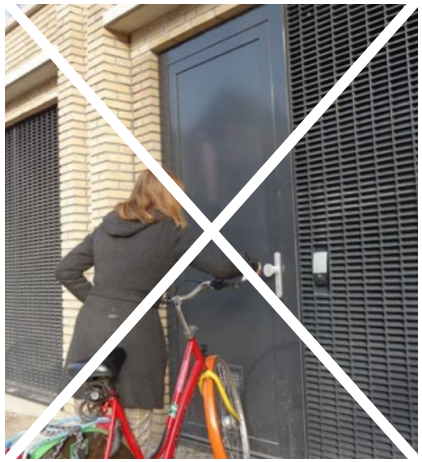
Gezamelijke stallingsruimten behoeven een mate van daglicht en visuele connectie.

Dichte gevels en entree's zijn niet wenselijk.

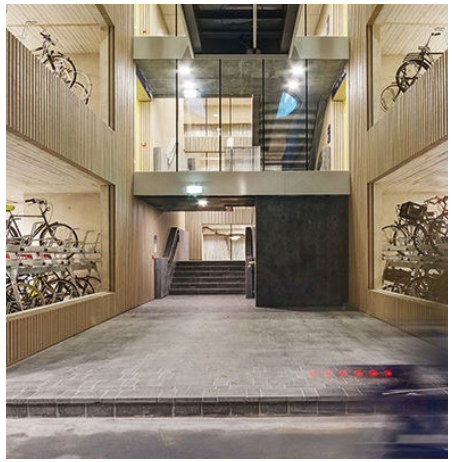
Fietsenstallingen zijn collectief georganiseerd voor de appartementen gebouwen en direct gekoppeld aan de hoofdentree's. De fietsenstalling dient ontworpen te worden conform de Amsterdamse Bouwbrief en rekening te houden met sociale veiligheid en het zo makkelijk en aantrekkelijk mogelijk maken om de fiets te pakken. Denk hierbij aan verlichtingsniveau en zichtbaarheid. Andere vormen van mobiliteit, zoals bakfietsen, brommers en scootmobielen moeten worden voorzien in relatie tot de doelgroep.

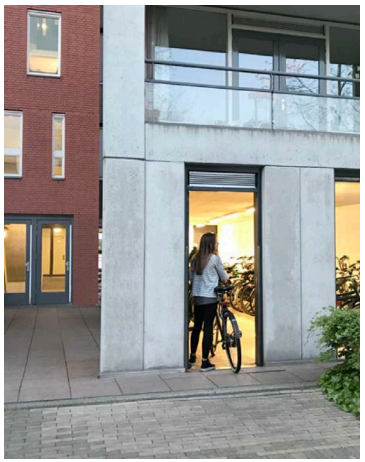


Referenties voor open en ruimtelijke fietsenstalling.











2.7 Parkeren



Doorwaaibare gevels met verbijzondering in metselwerk of groen is wenselijk.

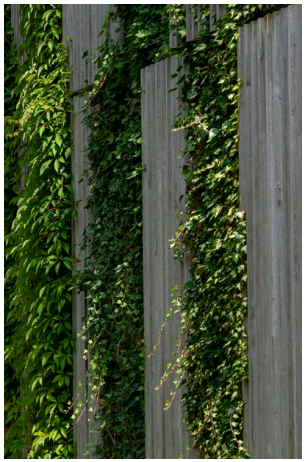
Dichte anonieme gevels en entree's minimaliseren.

Het parkeren van de auto is uit het zicht gesitueerd in de centrale as van het bouwblok in overdekte parkeergarages. De vloer van de garage kan tot boven het grondwater verdiept worden (ca. -1 meter) De aanrijroute voor parkeren is vanaf de Zuigerplasdreef, via de Koningsbergenstraat. De entrees van de parkeergarage zijn gesitueerd in de tussenstraat of aan de westzijde. Gezien het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de beschikbare ruimte, is het mogelijk om twee entrees te plaatsen, één voor elk parkeerdek, waardoor een interne hellingbaan voorkomen kan worden.

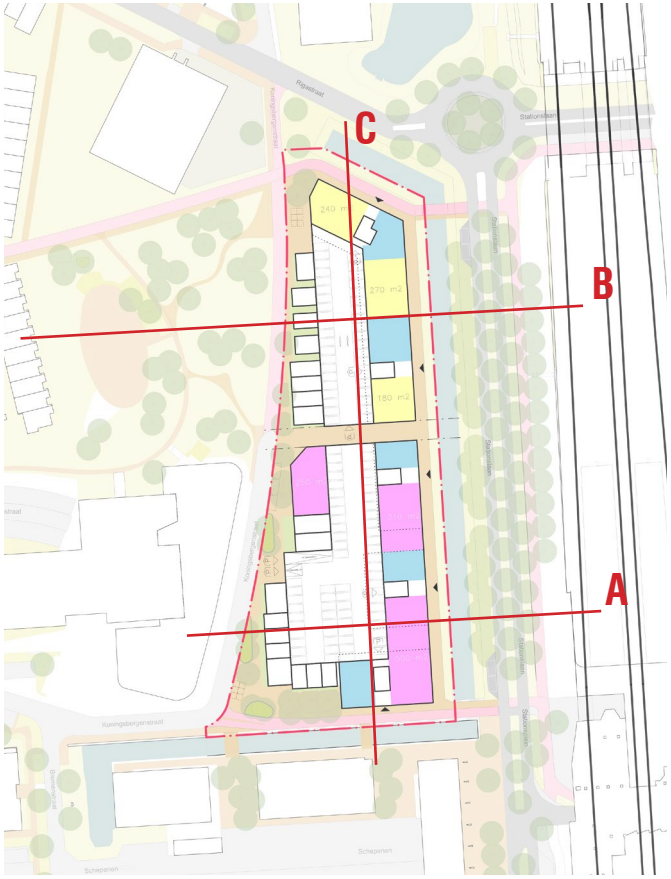
Referenties voor open en ruimtelijke fietsenstalling.



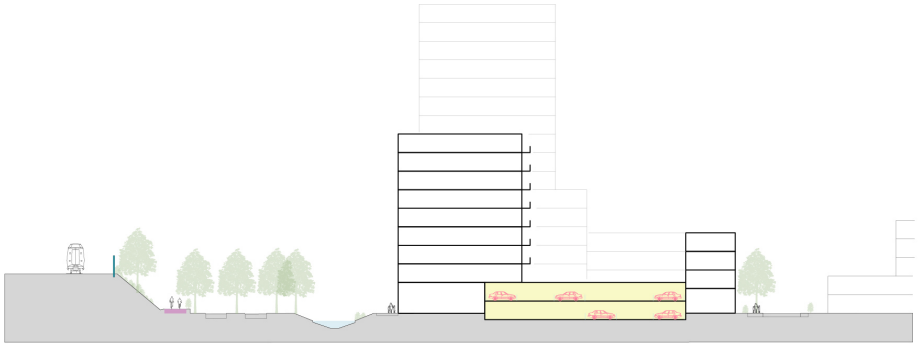




2.7 Parkeren



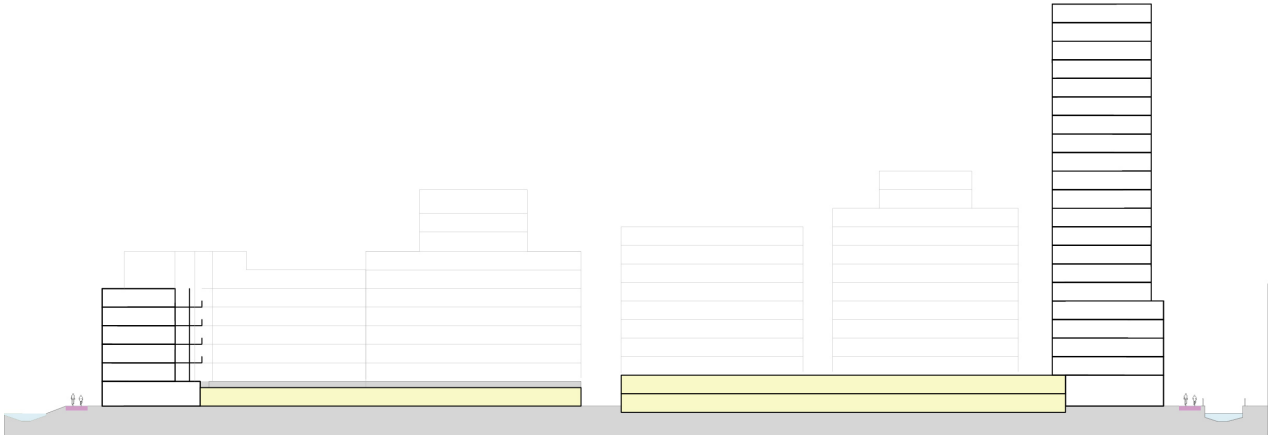
In de doorsnede is te zien dat in het deel voor de corporatie een parkeerlaag volstaat en in het marktdeel twee parkeerlagen nodig zijn.



Dwarsdoorsnede A zuidelijk deelgebied

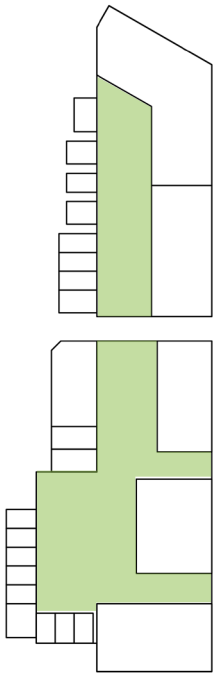


Dwarsdoorsnede B noordelijk deelgebied

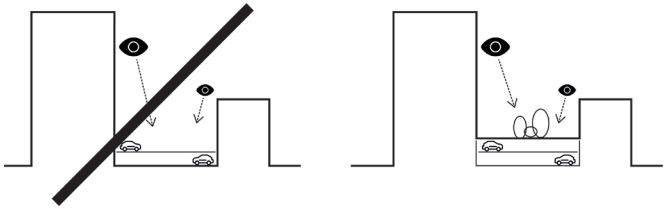


Langsdoorsnede C

2.8 Binnentuin



- Voor het parkeerdak is gebruik van beleefbaar groen vereist.
- Behoefte aan een bio-divers en zelf instandhoudende beplanting en materiaalgebruik.
- Dak inzetten voor regenwaterbuffering van de bebouwing is wenselijk.



De daken van de parkeergarages worden opgevat als vijfde gevel en vormen een belangrijke factor in de belevingskwaliteit van de woonomgeving. De daken dienen tevens als waterbuffer in de wateropgave en biedt ruimte voor natuurinclusiviteit ten dienste van het welzijn van alle bewoners en de natuur.
De groene daken zijn niet toegankelijk voor de bewoners en gereserveerd voor natuur- en seizoensbeleving. Ze vragen om voldoende gronddekking (minimaal 60 cm) en een doordacht beplantingsplan dat zichzelf in stand kan houden zonder al te veel onderhoud. De waterhuishouding en drainage van de daktuinen moet goed geregeld zijn zodat uitdroging en verdrinking worden voorkomen.

Referenties voor groen dak parkeerbak





2.9 Daken



- Ter plaatse van setbacks op de appartementen gebouwen is vergroening van het dakvlak de ambitie.
- Op dakvlakken van (grondgebonden) woningen aan de westzijde is vergroenening de ambitie.
- De hoogste daken van de appartementen gebouwen aan de Stationslaan, zijn geschikt voor plaatsen van zonnecellen.

De dakvlakken die zich vormen door ‘setbacks’ en de daken van de grondgebonden woningen aan het park, vormen een belangrijke factor in de belevingskwaliteit van de woonomgeving. De daken dienen als waterbuffer in de wateropgave en biedt ruimte voor natuurinclusiviteit ten dienste van het welzijn van alle bewoners de natuur.
Deze groene daken kunnen ingezet worden als buitenruimte voor de appartementen. De waterhuishouding en drainage van de daktuinen moet goed geregeld zijn zodat uitdroging en verdrinking worden voorkomen.

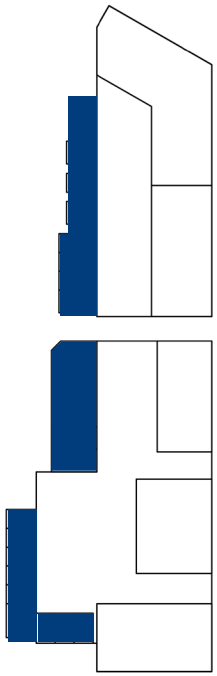
Referenties voor groen dak setbacks



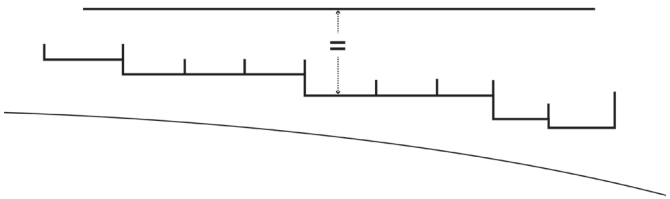




2.10 Wonen aan het park



- Woningen vereisen een gedifferentieerde architectuur.
- Gevels staan parallel aan het bouwblok en creëren vertanding in het straatbeeld.

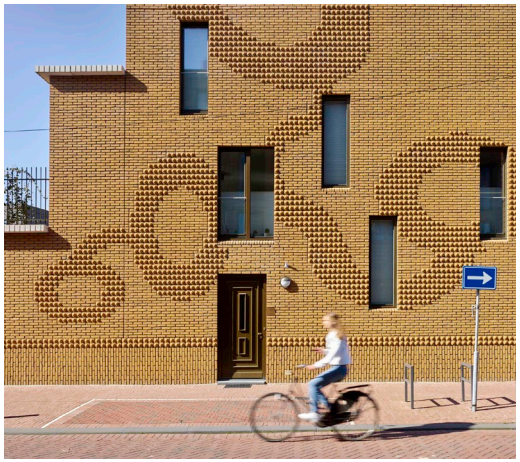


De woningen aan de Koningsbergenstraat spelen een belangrijke rol in de overgang van het stedelijke bouwblok naar de achterliggende wijk en het park. Een sub-urbane schaal met een variatie aan kleinschalige grondgebonden woningen die zijn gesitueerd aan de straat. De woningtypes kunnen varieren van ééngezinswoningen, beneden-boven woningen tot appartementen. De woningen staan met hun 'rug' tegen, maar constructief los van, de parkeerbak en voorgevels zijn daar parallel aan geplaatst. Voor deze woningen is het mogelijk om parkeren op eigen terrein op te lossen middels een zij-tuin of een inpandige garage. Allle woningen hebben een voordeur aan de straat.

De woningen aan de Koningsbergenstraat volgen de kromming van de straat in een vertanding. Woningen die voor de buren uitsteken krijgen een zijgevel, waar mogelijk met vensters, zodat blinde gevels voorkomen worden.

Referenties voor grondgebonden woningen

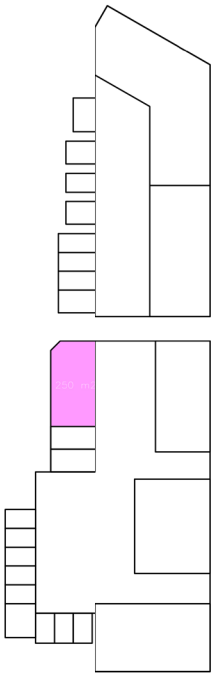








2.11 Plint functies Koningsbergenstraat



- Het gevelvlak ter plaatse van een utiliteitsfunctie onderscheid zich ten opzichte van het overige vlak.
- Duidelijke (visuele) relatie tussen binnen en buiten.
- Anonimiteit is onwenselijk.

Aan de westzijde van het kavel, aan de Koningbergenstraat, is er de mogelijkheden voor een plintfunctie op de hoek van de tussenstraat. Deze is bij uitstek geschikt voor een functie met een rustig karakter, zoals zorg gerelateerde kantoorfuncties voor wijkteams of een maatschappelijke functie. Kleinschalige parkeergelegenheid kan aan de straat worden opgelost.

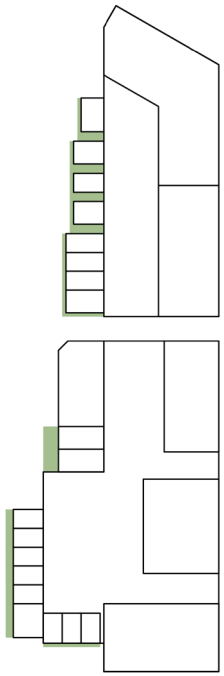
Referenties voor gevelonderscheid van kantoorfuntie.







2.12 Tuinen & Delftse stoep



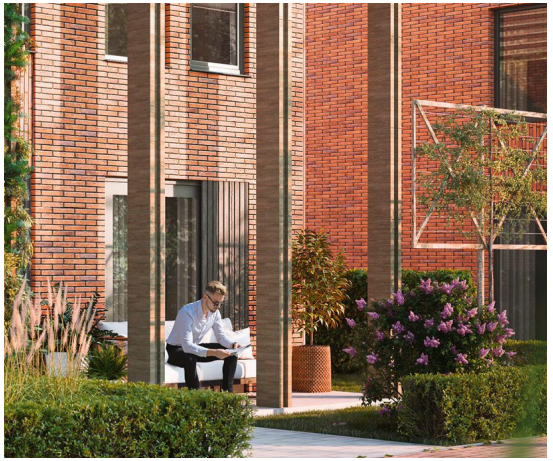
- De transitiezone (Delftse stoep) tussen het private- en publieke domein vereist een ruimte van minimaal 1 meter.
- De transitiezone van grondgebonden woningen hebben een lage en/of groene afscheiding aan de stoep.
- De transitiezone is naar voorkeur groen ingericht.

Kleinschalige voortuinen en ‘Delftse stoepen’ van minimaal 1 - 1,5 meter, zijn een wezenlijk onderdeel van het wonen aan de Koningsbergenstraat. Ze dienen, daar waar van toepassing, om het vloerniveauverschil met het maaiveld op te vangen en creëren de transitiezone tussen het private en publieke domein. Deze zone wordt meeontworpen met de bebouwing in een coherent geheel. Groen en gevelbeplanting moet worden meeontworpen in deze voorruimtes en de plaatsing van hekwerk moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

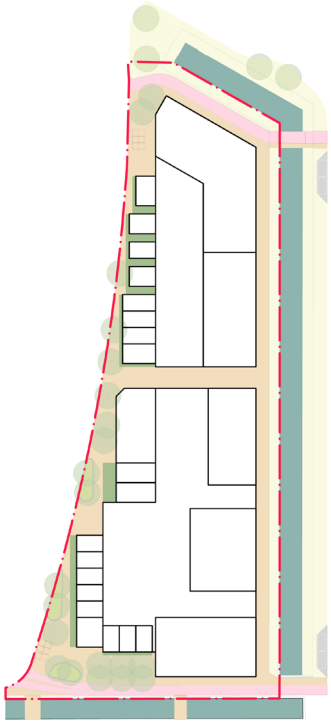
Referenties voor kleine voortuinen en ‘Delftse’ stoep







2.13 Openbare ruimte inrichting

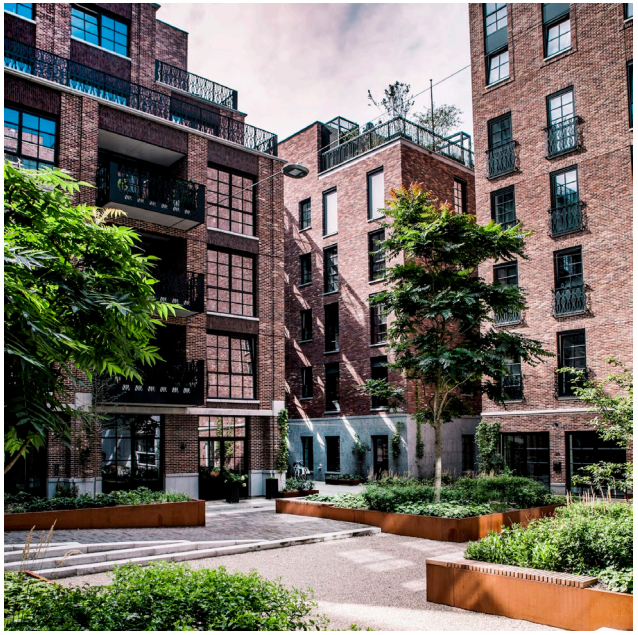


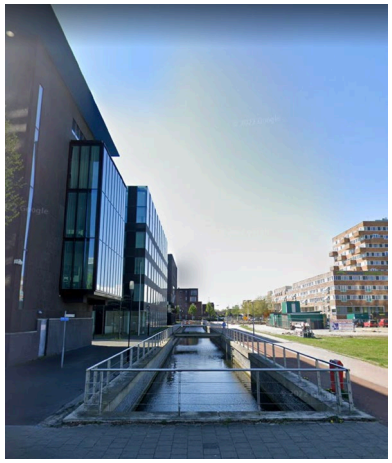
- Lokaal groen inzetten voor tegengaan wateroverlast en hittestress.
- Extra aandacht voor senior-vriendelijk ontwerp van de buitenruimte en looproutes.

De openbare ruimte wordt natuurinclusief ingericht waarbij groen en bomen de ruimte krijgen om waterinfiltratie te bevorderen en hittestress te reduceren. De inrichting moet echter wel ruimte bieden aan de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. Ook is op deze locatie een senioren-vriendelijke inrichting een aandachtspunt. De publicatie van de gemeente Lelystad *Toolbox Openbare Inrichting (2006)* geeft inzicht in het detailniveau en de materialisering waarmee de openbare ruimte wordt vormgegeven.
Het is tevens de de ambitie om de groenkwaliteit in het bestaande park te versterken door de bestaande parkeerplaatsen te vervangen door groen.

Referenties voor groene, natuurinclusieve openbare ruimtes









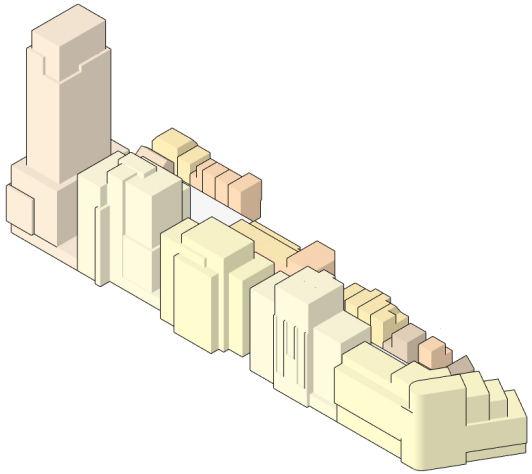


2.14 Architectonische opgave

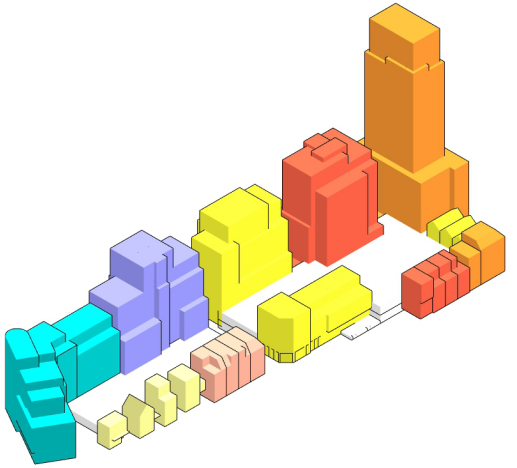


- Architectuur is een hedendaagse interpretatie van het werk van Willem Dudok.
- Expressieve verspringingen en volume opbouw/ compositie ten behoeve van architectonische differentiatie en onderscheiding van panden is vereist.
- Gebruik van hoogteverschillen en ‘setbacks’ vereist.

De wijk Hanzepark is ontworpen in de “Dudok stijl”. Alle gebouwen in de wijk ontlenen kenmerken aan het werk van architect Willem Dudok. Voor de nieuwe bebouwing van de twee bouwblokken op Hanzepark sluiten we aan bij de kenmerken van de omliggende wijk.
Aan de architecten van de panden in het project wordt gevraagd om een hedendaagse interpretatie van het werk van Dudok te ontwerpen waarbij plasticiteit, de compositie van volumes, materiaalgebruik, detaillering, horizontaal/verticaal een belangrijke rol spelen.



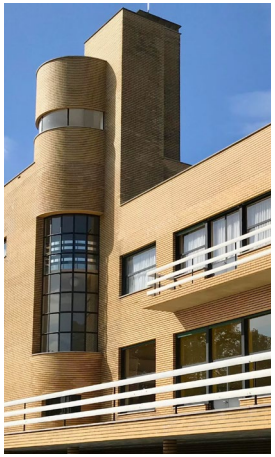
Volume studie in de geest van Dudok



Volume studie onderscheid architecten verdeling

Referenties voor Dudok architectuur









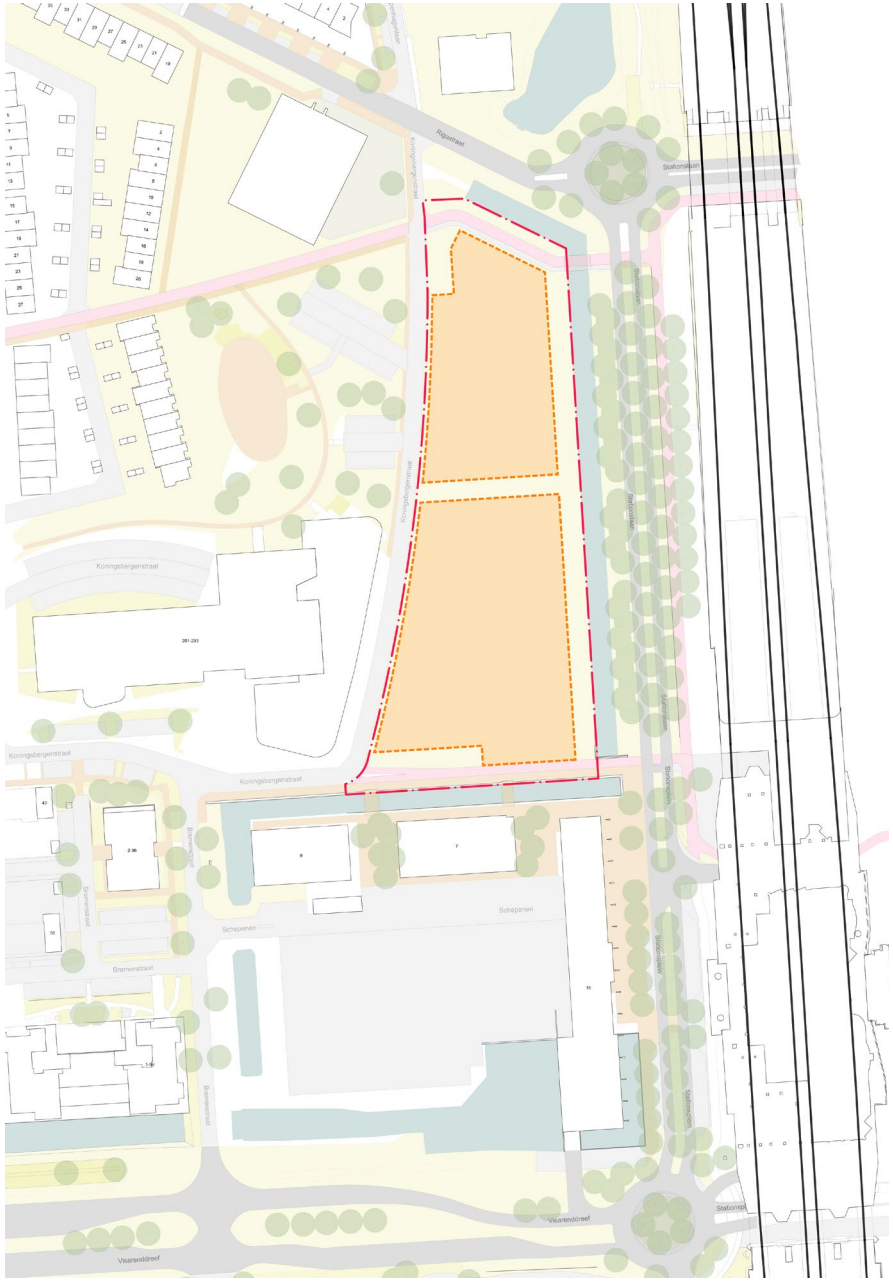

Vogelperspectief schets Hanzepark

3 - Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.1 Algemene omschrijving plangebied

De kavel van het Hanzepark is omsloten door het spoor en de centrumring aan de oostzijde, de rustige doodlopende Koningbergenstraat met het park aan de westzijde, de Rigastraat als entree van de wijk aan de noordzijde en het druk gebruikte fietspad de Schepenen aan de zuidzijde. De kavel ligt op steenworp afstand van het station en het centrum van Lelystad.
De huidige structuur van het bouwkavel met de doorlopende sloot- en gracht structuur is uitgangpunt geworden voor het ruimtelijk kader.

Plangebied:	10.775 m²
Bouwenvelop coöperatie:	2.850 m²
Bouwenvelop markt:	4.650 m²
Openbaar:	7.975 m²
Woningen realiseren:	250
waarvan	*100 door corporatie*
Parkeren realiseren:	ca. 150 plaatsen



Huidige situatie Hanzepark

3.2 Bestaande infrastructuur

Spoor

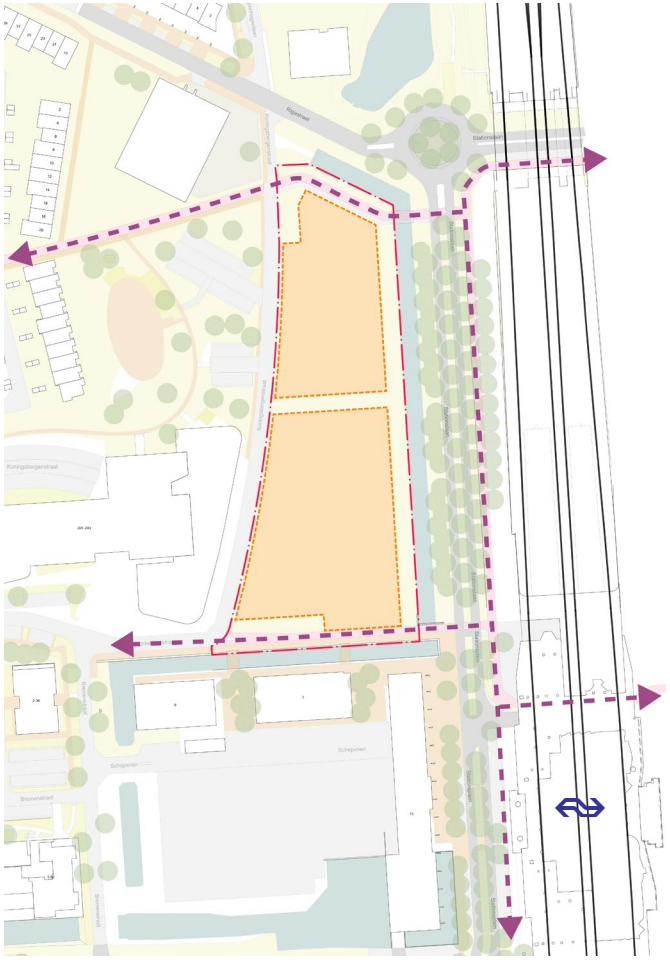
De spoorlijn en het station van Lelystad naast het plangebied vormt een groot voordeel voor de mobiliteitskeuze en bereikbaarheid voor de toekomstige bewoners. Tegelijkertijd vormt deze infrastructuur ook een belemmering betreft de geluidsbelasting op de toekomstige woningen.

Fiets routes

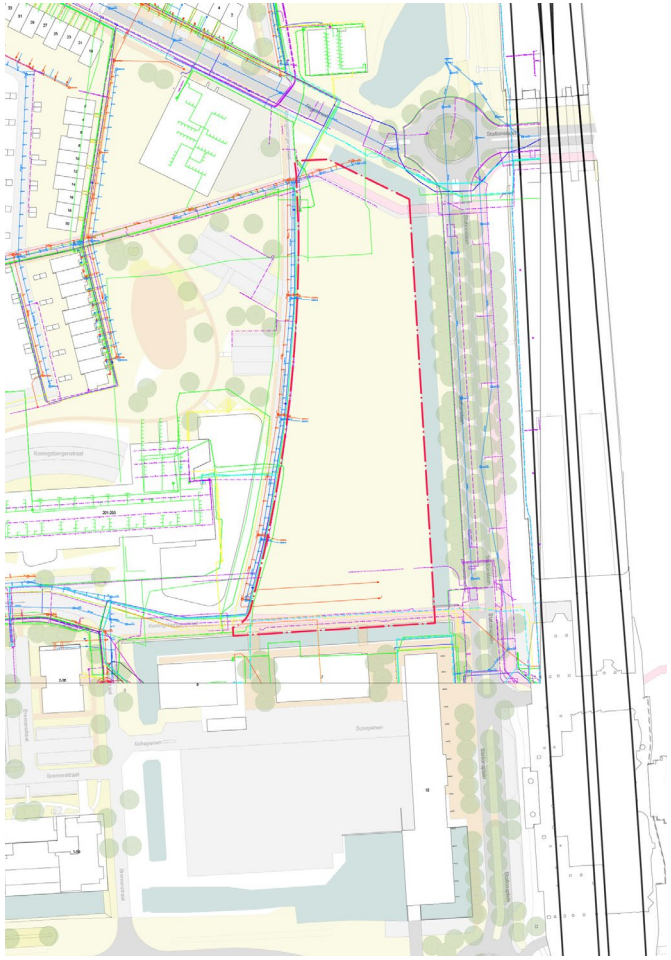
Direct aan de randen van het plangebied lopen belangrijke doorgaande fietsverbindingen van de stad. Het belang van fietsverkeer is door de gemeente onderstreept door sterk in te zetten op deze mobiliteitsvorm. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt voor de openbare ruimte, stalling en entrees.

Ondergrondse kabels en leidingen

De ondergrondse kabels en leidingen zijn gesitueerd aan de randen van het plangebied, onder de bestaande bovengrondse infrastructuur. Proefsleuven hebben bevestigd dat de tekeningen de werkelijke ligging weergeven.



Doorgaande fietsroutes

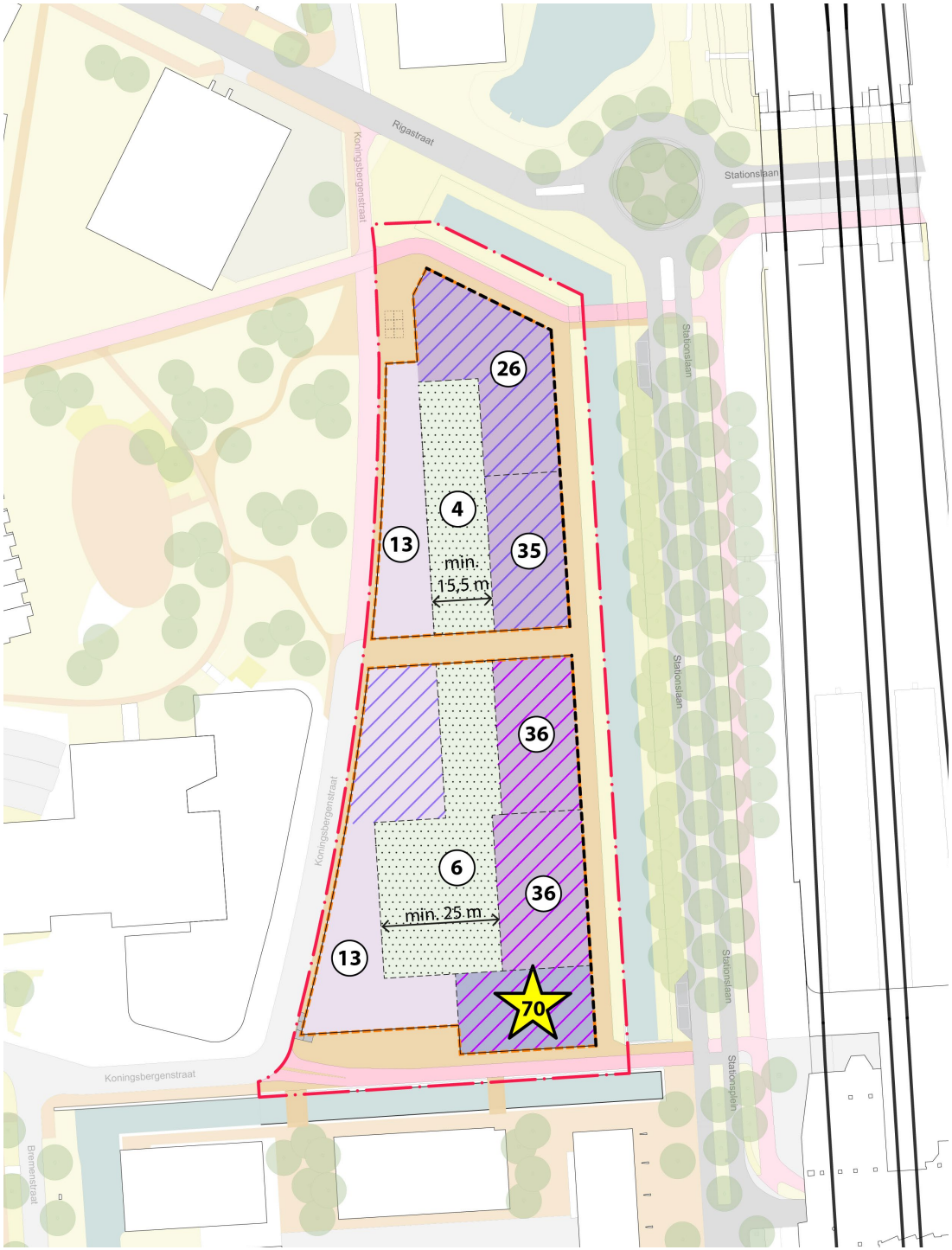


Huidige situatie Hanzepark ondergrondse infrastructuur

3.3 Stedenbouwkundig ruimtelijk kader

Als vervolgstap op het ontwikkelingsplan voor het stationsgebied, is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voortgekomen uit de zoektocht naar de balans tussen praktische uitvoerbaarheid en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waarbij het behoud van de huidige weg- en waterstructuren bepalend zijn geweest. De uitgangspunten voor het planontwikkeling zijn te vinden in de verschillende onderdelen in dit hoofdstuk.

De Hanzepark ontwikkeling is middels een tussenstraat opgedeeld in twee deelontwikkelingen. Het plan kenmerkt zich door het onderscheid in bouwvolumes. Aan de Stationslaan zijn grootstedelijke volumes gesitueerd en vormt een relatie met het stationskwartier en dient tegelijkertijd ook als een geluidswal voor de achterliggende bebouwing. Aan de Koningsbergenstraat zijn grondgebonden woningen te vinden die de relatie vormen met de achterliggende wijk en park. Dit maakt van de Koningsbergenstraat een rustige woonstraat. In het binnenterrein van het bouwblok is ruimte voor een parkeeroplossing op maximaal twee niveaus. Het parkeren wordt aan het zicht onttrokken door de realisatie van een groen dak.

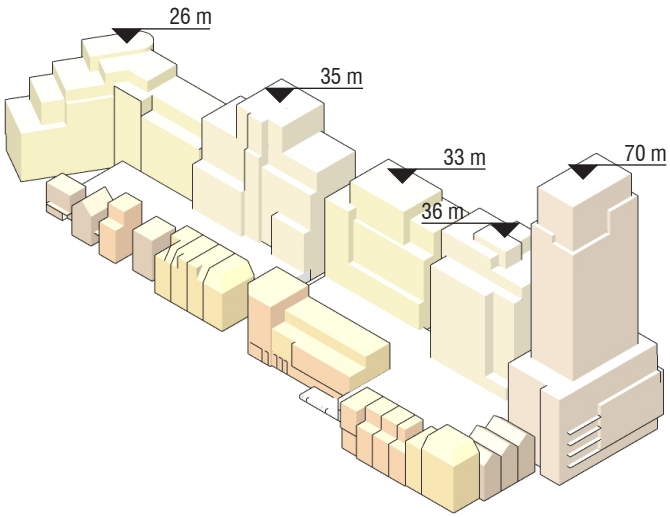


Stedenbouwkundig ruimtelijk kader Hanzepark

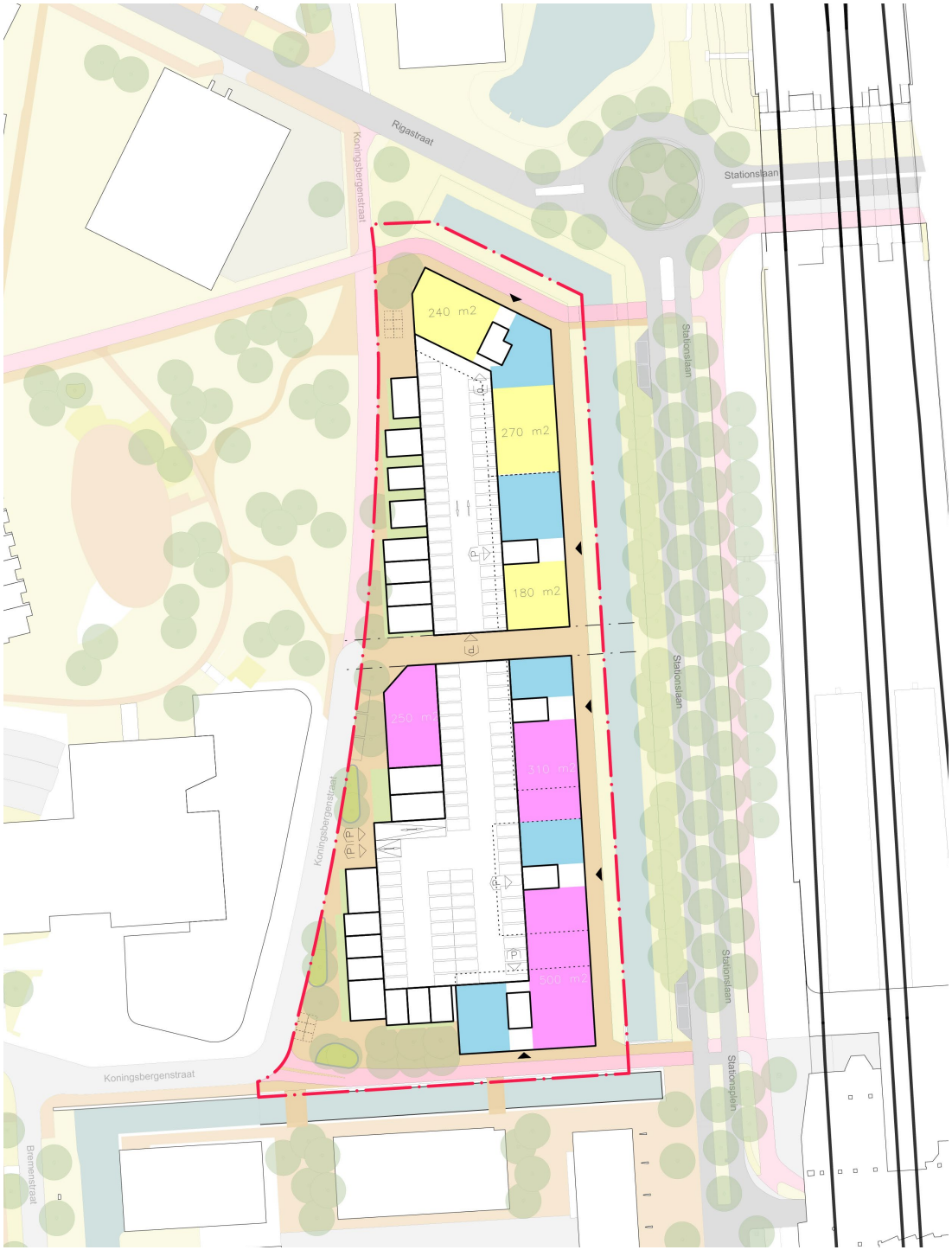
- Grondgebonden wonen
- Stedelijk blok
- Accent blok
- Daktuin op parkeerbak
- Plintfunctie vereist
- (Gedeeltelijk) plintfunctie wenselijk
- maximale bouwhoogte (meters) (11)
- Plangebied
- Bouwenvelop
- Maximale roolijn; verplicht parallel bouwen
- Maximale rooilijn
- Maximale interne blokgrens

3.4 Voorbeeld uitwerking

De ontwikkeling van ruimtelijke randvoorwaarden is getoetst in een voorbeeld uitwerking die dient als referentie voor de kaders die worden meegegeven aan de ontwikkeling.
Grootstedelijke volumes zijn gesitueerd aan de spoorzijde waarbij elk blok een eigen ontsluiting heeft met entree aan de Stationslaan. Fietsenstallingen zijn direct aan de entree georganiseerd. De overige ruimte in de plint is ingezet voor commerciële verhuur of maatschappelijke doeleinde. In de ontwikkeling door de corporatie zijn deze plint functies in te vullen voor sociaal-maatschappelijke doeleinden voor eigen bewoners of de wijk. De parkeerbak scheid de grootstedelijke schaal met de wijkschaal. De grondgebonden woningen zijn direct aan de parkeerbak geplaatst en geven een vertanding in de openbare ruimte door de flauwe afbuiging van de Koningsbergenstraat. Deze woningen kunnen eengezinswoningen, beneden-boven appartementen, of een ander grondgebonden woontypologie zijn en hebben een transitie zone aan de straat in de vorm van een tuin of Delftse stoep. Plintruimte aan de Hanzeborg zijde kan worden ingezet als kantoor voor zorgfuncties. De interpretatie van Dudok in de architectuur is de verbindende factor binnen en buiten de kavelgrens.



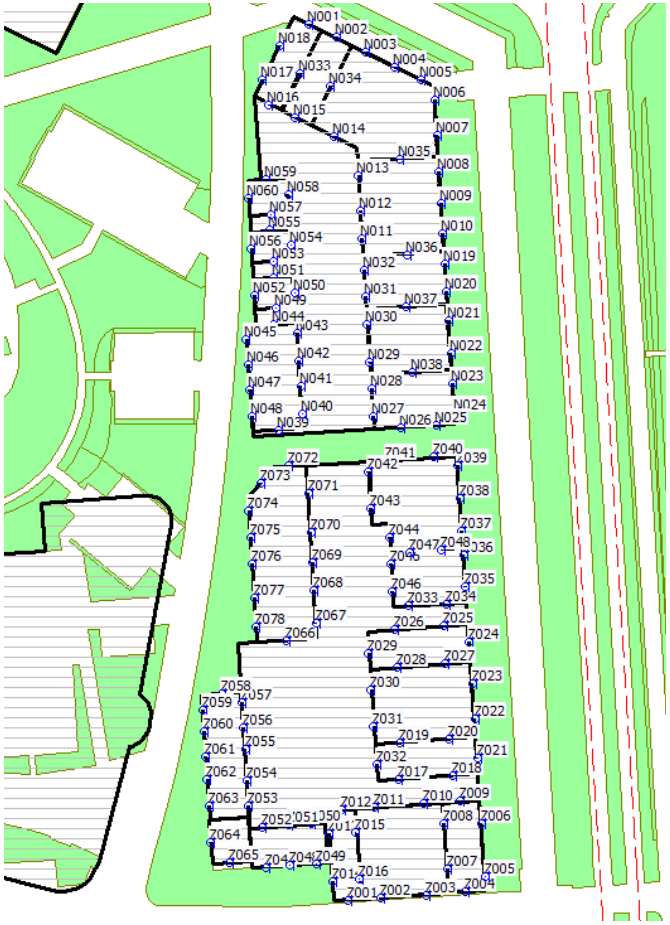
Voorbeeld planuitwerking Hanzepark



3.5 Geluid belasting

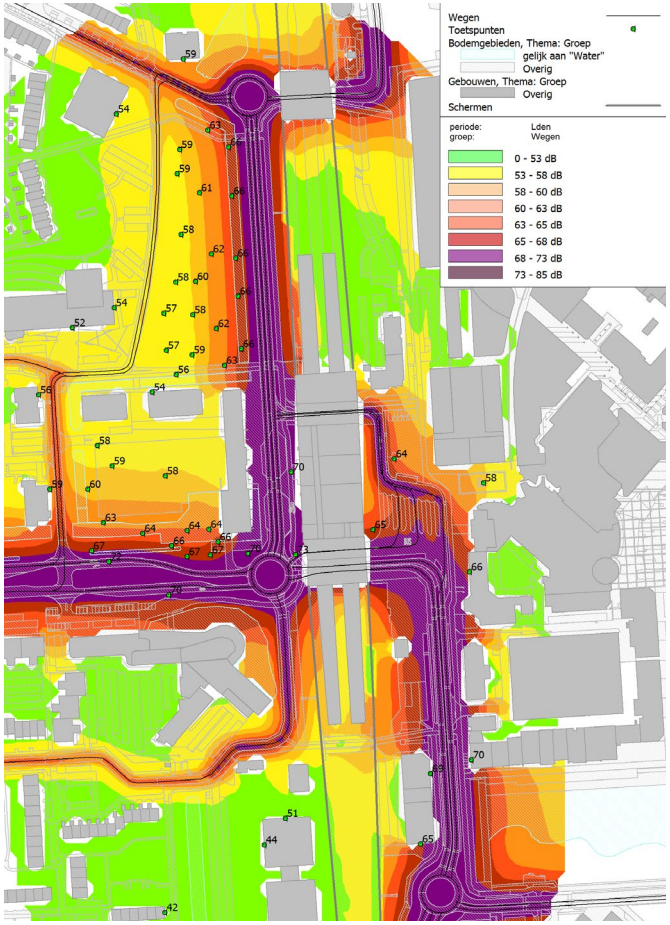
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de gevel niet overal kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege de het geluid vanaf de weg en het spoor. Het college van burgemeester en wethouders zal worden verzocht een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen, middels een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Hiervoor wordt - parallel aan de procedure van het bestemmingsplan om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken - een ‘procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde’ doorlopen.

Aan de berekening uit de onderzoeken warnaar wordt gerefereerd in de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend voor de uiteindelijke ontwikkeling. Ten tijde van de vergunningaanvraag zal een nieuw onderzoek overlegd moeten worden door de ontwikkelende partij.



Rekenpunten voorbeelduitwerking

Bron: akoestisch onderzoek verkeerslawaai (24 februari 2023), Adviesbureau Kragten



Huidige situatie wegverkeer 2 meter hoogte

Bron: onderzoek omgevingskwaliteit (12 mei 2021), Adviesbureau WMA

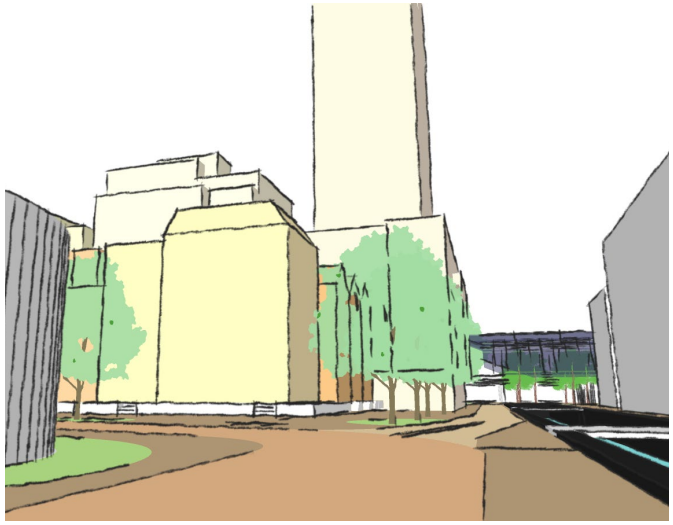
3.6 Bereikbaarheid, calamiteiten en bezorgdiensten

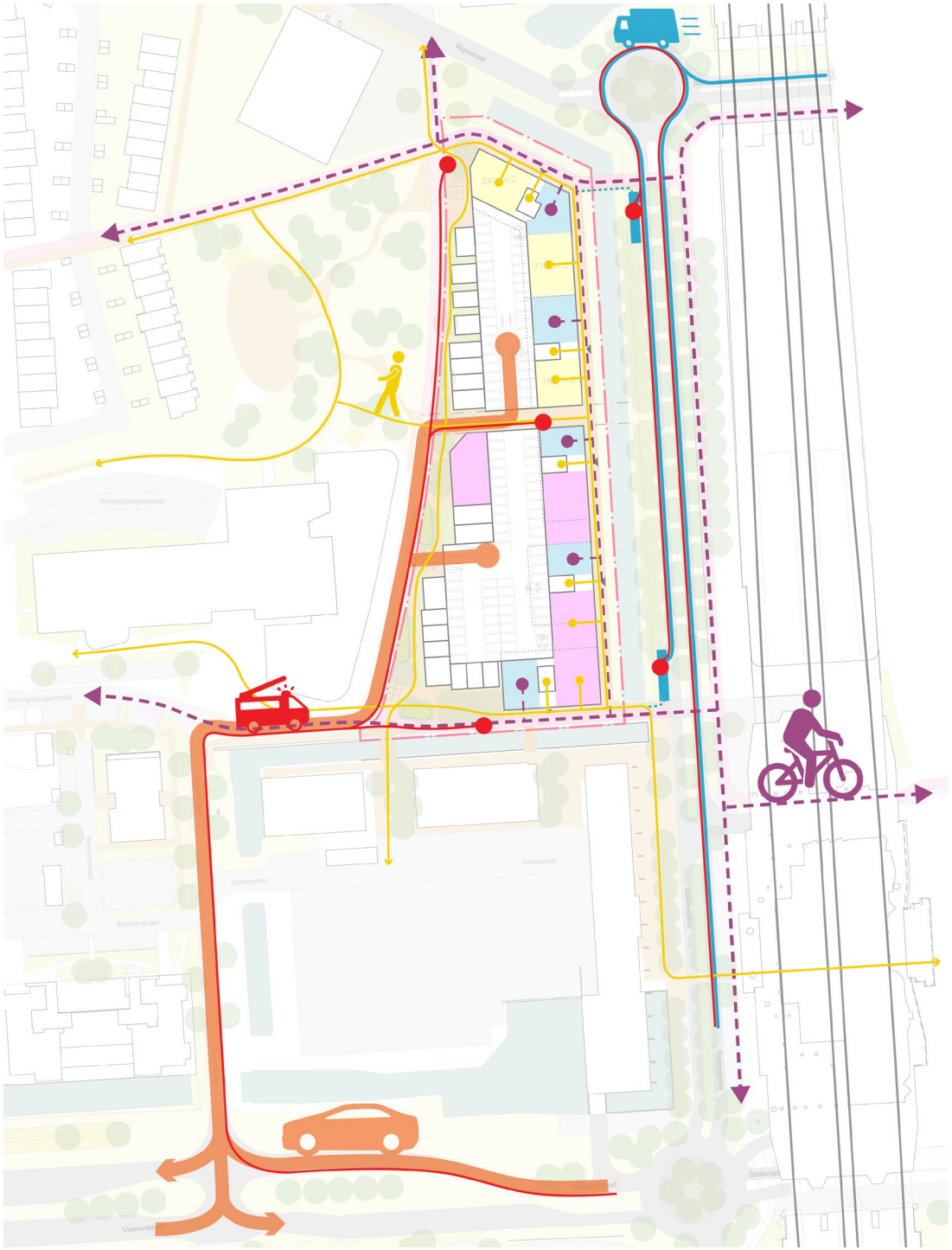
De auto ontsluiting van het Hanzepark gebeurd vanuit de parkeergarage via de Koningsbergenstraat naar de Visarenddreef, de hoofdstructuur van het wegennet. Langzaam verkeer is rondom georganiseerd en aangesloten in alle windrichtingen.

In het ontwerp van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten en zaken als bezorgers en verhuizers. Bezorgdiensten voor de appartementblokken krijgen laad- en losplaatsen aan de Stationslaan, nabij de bestaande bruggen.

Voor de brandweer en ambulance is van belang dat de appartementen liften krijgen die ruimte bieden voor het vervoer van een brancard. De route van een brandweerwagen vereist minimaal 3,5 meter vrije breedte en een werkruimte van 4,5 meter breed. Bluswater moet binnen 40 meter afstand van de opstelplaats bereikbaar zijn middels brandkranen. Het schema rechts laat een voorstel zien voor opstelplaatsen, deze moeten door de ontwikkelende partij getoetst worden.

Doorkijk Schepenen





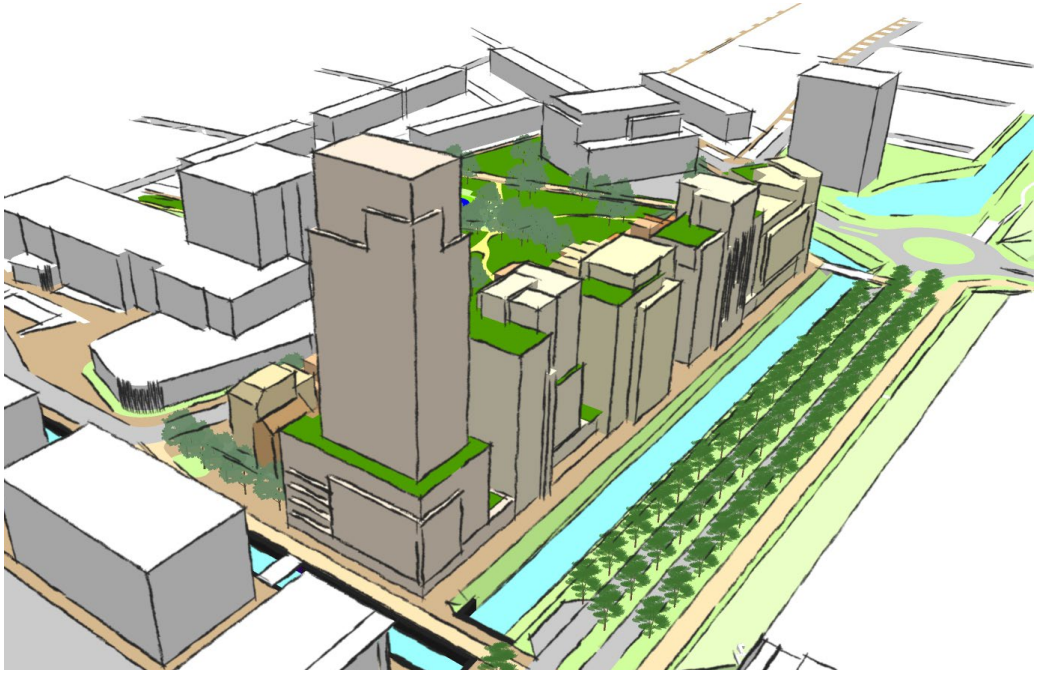
Aanrijd- en doorgaande routes.



Vogelperspectief vanuit noordwesten



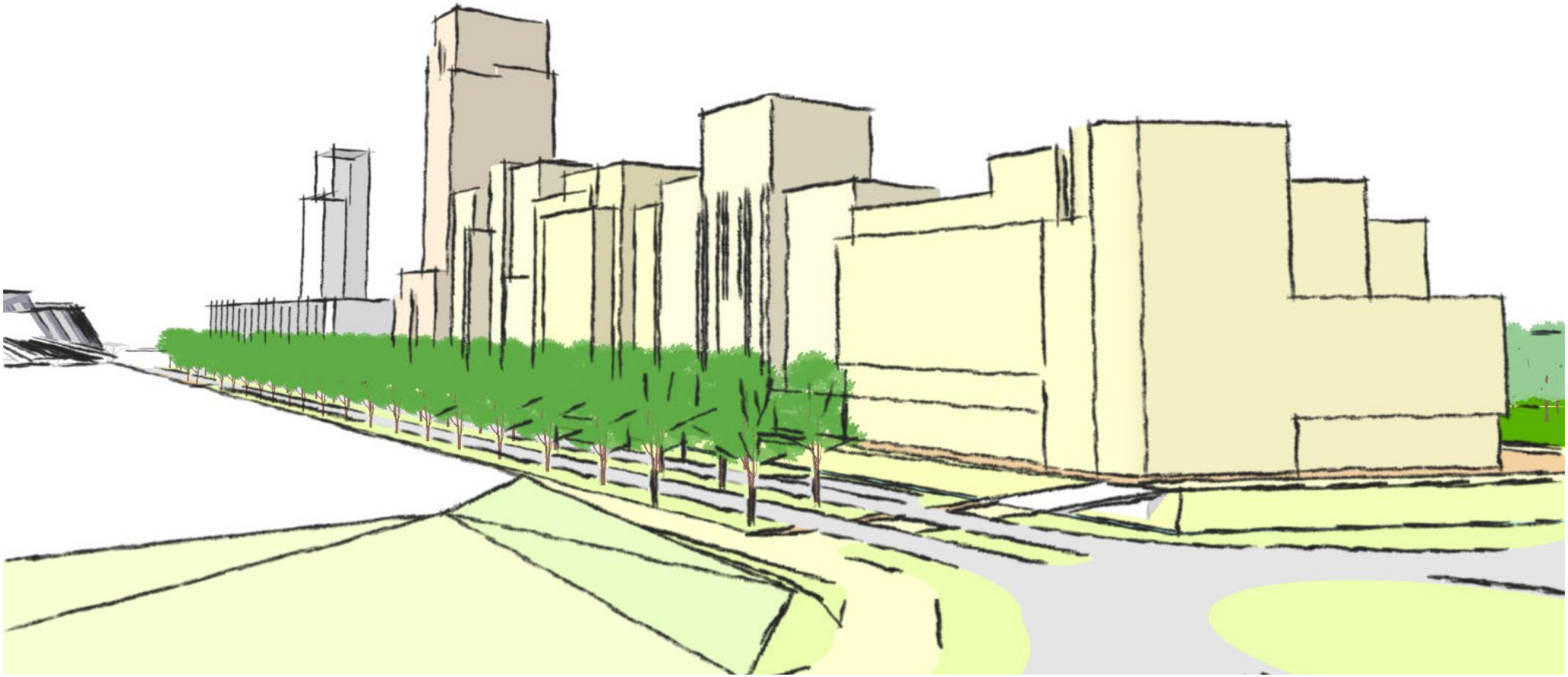
Vogelperspectief vanuit zuidwesten



Vogelperspectief vanuit zuidoosten



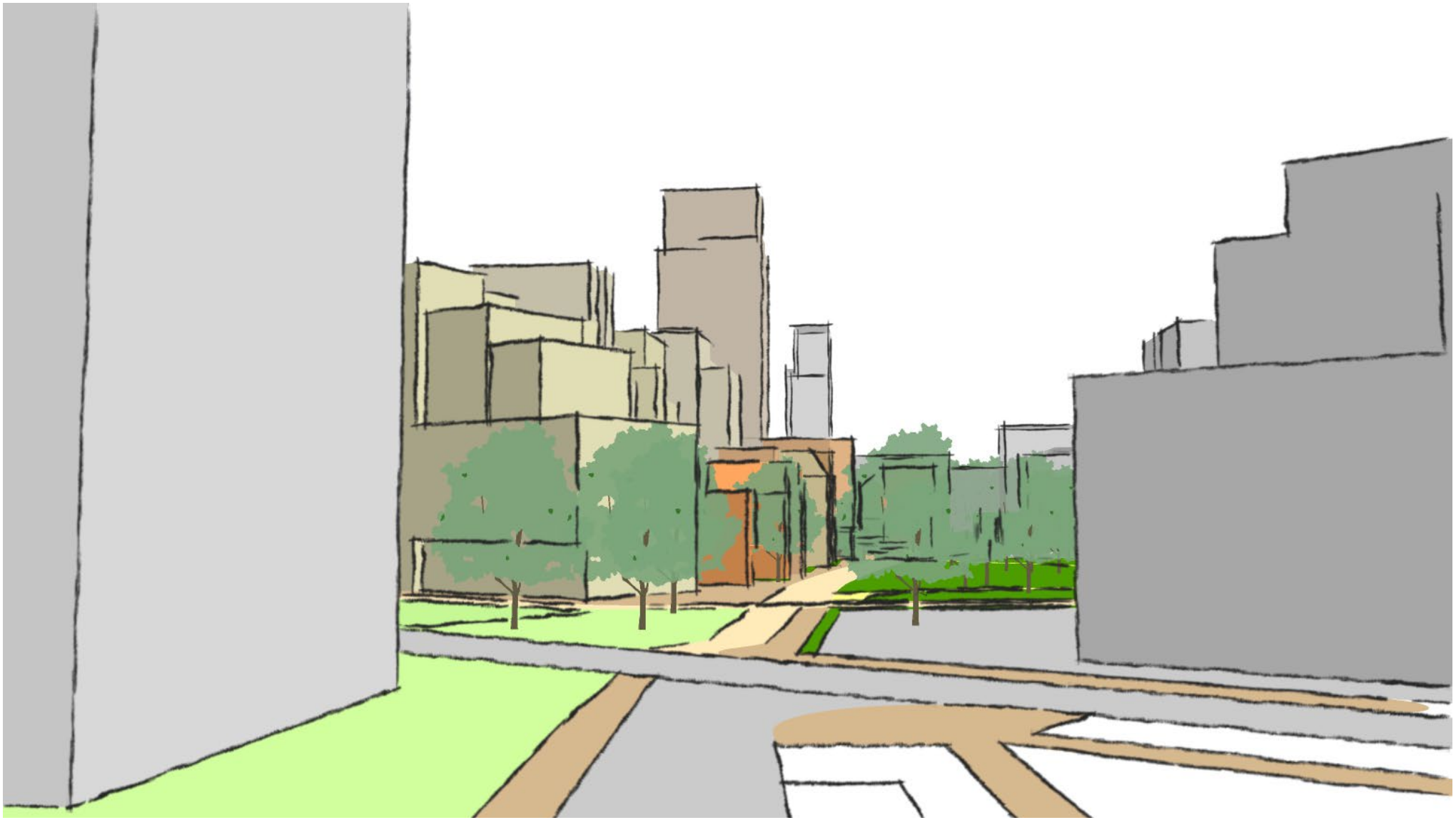
Vogelperspectief vanuit noordoosten



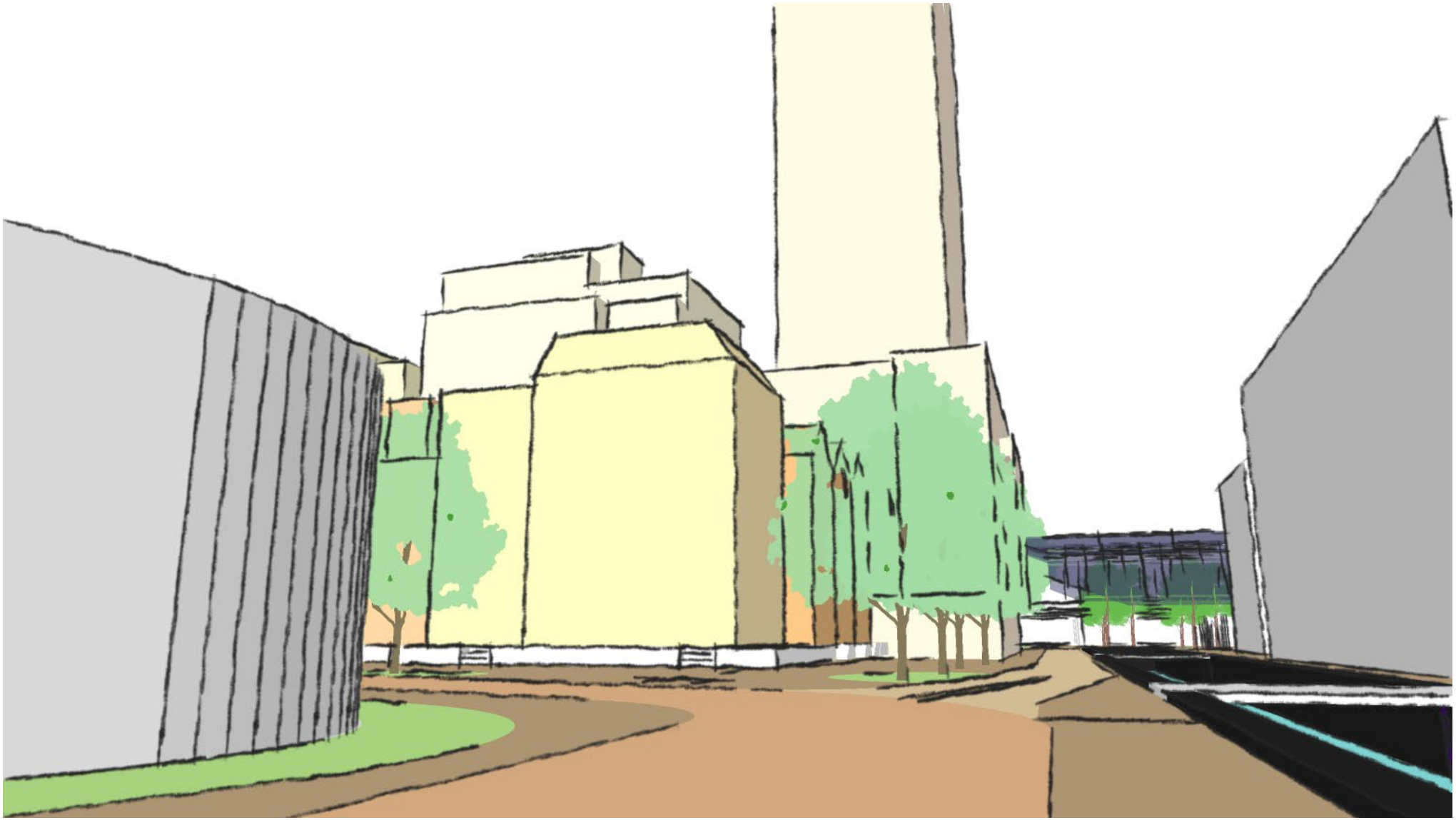
Aankomst met de trein in Lelystad (vanuit Zwolle)



Zicht vanuit het park



Zicht vanuit de Kopenhagenlaan



Doorkijk Schepenen



Aanzicht vanaf het Station

gemeente Lelystad

WEST 8