

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN VVD FRACTIE

1. Parkwijk maakt deel uit van het Stadshart. In de plannen voor het stadshart wordt in Parkwijk uitgegaan van bebouwing in een stedelijke setting, met een overwegend gesloten bouwblokken structuur. PPO Parkwijk heeft de bouwblokken structuur als basis genomen, en heeft deze verfijnd. Daardoor ontstaat een kleinschaliger straten, straatjes en paden structuur, hetgeen Parkwijk meer menselijke maat geeft en beter aanhaakt op de gewenste doorslenterbaarheid.
Aaneengesloten bebouwing is gangbaar in een stedelijke omgeving, dat genereert compactheid; relatief veel mensen en functies op een beperkt oppervlakte, dat vormt ook een basis voor stedelijke reuring.
2. Onder Stedelijk karakter in Parkwijk wordt verstaan; een gebied met een hogere bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing, diversiteit in woonvormen, verschillende doelgroepen, naast wonen ook vooral ruimte voor niet woonfuncties, passend in het Stadshartgebied, brasserie. Het stedelijke karakter uit zich ook in de verschijningsvorm, zie 1, overwegen aaneengesloten bebouwing, en diversiteit in architectuur en uitstraling (zie ook het PPO boekje/presentatie)
3. Bedoeling van Parkwijk is dat er sprake is van individueel ontworpen woningen. Dat kan door gebruik te maken van voorgestelde architecten, door de PPO groep. Maar evengoed kan dat door gebruik te maken van een door de koper/opdrachtgever zelf geselecteerde architect. De stedenbouwkundig supervisor bewaakt de beeldkwaliteit en zal zelf geen woningen ontwerpen.
4. In de presentatie aan de raad is bovenstaand toegelicht. We verwijzen hierbij ook naar het schema dat in het boekje PPO Parkwijk is opgenomen. PPO geeft veel ruimte voor de individuele koper, maar ontzorgt op het terrein van het bouwen, nl projectmatig bouwen. Daardoor wordt een bouwblok als geheel gebouwd, en is dan af. Bij PO blijven vaak kavels nog langere tijd braakliggen. Het beste van twee werelden, dat is PPO
5. Het is mogelijk dat opdrachtgevers/kopers opteren voor een variant met een boven en een benedenwoning. Bijvoorbeeld in geval er sprake is van mantelzorg of zorg voor bijvoorbeeld een semi-zelfstandig wonend kind. De markt zal daarin leidend zijn. Gegeven het feit dat een bouwblok de capaciteit heeft van 15 tot 20 woningen is het overigens niet waarschijnlijk dat een koper een geheel bouwblok koopt.
6. De markt voor nieuwbouw beweegt zich voornamelijk in de prijsklasse tot ca € 200.000,—. Gegeven de centrale ligging van Parkwijk tov het centrum van Lelystad verwachten wij een markt te kunnen bedienen tot circa € 225.000,— met af en toe een uitschieter naar boven. In combinatie met individueel herkenbare woningen vraagt dat om een slimme inzet van de beschikbare middelen. Reden om de duurste elementen in de woning te modelleren: de entree, de meterkast, het toilet, de badkamer en de positie van de trap. Daardoor blijft er ruimte over voor woningen die in breedte en diepte, kap- en verschijningsvorm verschillen. Een en ander al naar gelang de wensen van de individuele opdrachtgever/koper. Overigens staat het de opdrachtgever/koper vrij om in het kader van maatwerk af te wijken van de gemodelleerde entree c.a.. Afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever/koper, zoals bijvoorbeeld werken aan huis, kan gekozen worden voor een bredere woning (6,9 meter) met werken met eigen entree op de begane grond en wonen op de verdieping.
7. Zie 6
8. Zie 6
9. Het letterbakprincipe is als metafoor gebruikt om aan te duiden dat uit verschillende modules een woningplattegrond en gevel kan worden opgebouwd. Om een goede woning te maken is een basisplattegrond met een beukbreedte van 5,4 meter en een minimale diepte van 8,9 meter gewenst. Een compactere variant met een beuk van 4,8 meter en een diepte van 7,7 meter is mogelijk maar uit oogpunt van woonkwaliteit minder gewenst. Gevarieerd kan vervolgens worden in de breedte van de woningen, de diepte, het aantal lagen en de

kapvorm. Dit in combinatie met individuele architectuur maakt dat er van een grote mate van verscheidenheid sprake zal zijn. Een verscheidenheid die kenmerkend is voor centra in binnensteden. Dit is nog niet uitgewerkt in een VO omdat dat VO eerst tot stand komt in samenwerking met de opdrachtgevers/kopers. Ook vanuit het bouwbesluit staan een aantal zaken vast, hoe kleiner de woning hoe minder keuzevrijheid er is in plattegrond en indeling van de woning. Kapvorm, gevelindeling en materiaalgebruik geeft de woning een individuele uitstraling. Dit geldt ook voor het gebruik, bijvoorbeeld met kantoor/atelier/werkruimte aan huis. Een grotere woning en groter budget vergroot de keuze mogelijkheden van de koper. Een koper kan ook kiezen voor energieneutraliteit of andere persoonlijke voorkeurswensen.

10. De bestaande markt, met name die voor rijwoningen, kenmerkt zich door steeds compacter wordende plattegronden. Deze plattegronden zijn tot stand gekomen in een tijd dat de prijs van doorslaggevend belang was. Er ontstaat nu door de economische perspectieven meer ruimte voor kwaliteit en daarmee royelere woningplattegronden.
11. Ja
12. Nee, alleen het maximaal aantal bouwlagen
13. In het beeldregie document is aangegeven dat er variatie in bouwbreedte, bouwhoogte, kapvorm en materiaalgebruik/kleur wordt nagestreefd. Het beeldregie document biedt veel vrijheid. De supervisor heeft de opdracht om te monitoren en te stimuleren dat het geschetste beeld wordt gerealiseerd.
14. De raad heeft die kwaliteit vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Door het inschakelen van een supervisor aan de voorkant wordt een kwalitatieve uitwerking geborgd. De kwaliteit wordt vormgegeven door een integrale benadering van het gehele gebied. Dus niet alleen Parkwijk, maar ook de ABC locatie en omgeving. Hiermee kan een optimale aansluiting tussen Stadshart en Parkwijk plaatsvinden. Deze kwaliteit wordt zoals gezegd bewaakt door de stedenbouwkundig supervisor die verantwoordelijk is voor het gehele gebied. De stedelijke setting en ontwikkelingswijze van Parkwijk is anders dan de omliggende woonwijken, daardoor ontstaat een onderscheidend gebied in Lelystad. Eerder is al aangegeven dat de architectuur van de bebouwing gevarieerd zal zijn. Uiteraard maakt ook de openbare ruimte integraal onderdeel uit van deze hoogwaardige kwaliteit. In het beeldregie document zijn de kwaliteitseisen vastgelegd conform het kwaliteitsniveau in het Stadshart. De gemeente blijft voor ontwerp, aanleg en beheer verantwoordelijk. De supervisor beoordeelt ook deze plannen.
15. Er wordt een denkrichting, onverplichtend, gestimuleerd. Daar zijn goede stedenbouwkundige argumenten voor. Lelystad is een moderne jonge stad waar de bouwgeschiedenis grotendeels bestaat uit bouwstijlen van de jaren 70 tot nu. In die zin is het dus niet beperkend maar logisch om daarop aan te sluiten ook in relatie tot de ontwikkeling in het Stadshart (zilverboulevard, Promesse). Ook in de welstandsnota 2015 wordt aangegeven dat het stadshart zich kenmerkt aan een variantie van architectuurstijlen van de jaren 70 tot nu. Juist de keuzevrijheid voor de koper, zie 13, biedt volop kansen om nieuwe/andere architectuur te maken. Wat betreft de PPO groep ligt hier geen beperking.
16. De uitstraling wordt bepaald door het totaalbeeld en niet alleen door de kapvorm. Of er sprake zal zijn van veel platte daken zal afhangen van de keuzes die bewoners maken. De schetsen zijn in dat opzicht illustratief bedoeld en niet voorschrijvend. Wij zijn van mening en ervan overtuigd dat de PPO een onderscheidend architectonisch beeld gaat geven, ook omdat de Parkwijk aan de hoogste architectonische welstand in de welstandsnota moet voldoen en onder supervisie staat. Wellicht dat uit de vogelvlucht impressie de conclusie wordt getrokken dat er veel panden worden gerealiseerd met platte daken, maar dat zal uiteindelijk bepaald worden door de wensen van de kopers. De schets is in die zin willekeurig, het zal zeker anders worden.
17. De gevellijnen zijn in de meeste gevallen vastgelegd, behalve in de oost-west straten daar is een marge aangegeven tussen geen of wel een stoepzone. De gevellijnen kunnen op basis

van het definitieve matenplan licht verschuiven. De gebouwen worden in principe in één gevellijn gebouwd

18. Het beeld zal divers worden, het gehele ensemble gerealiseerd op basis van PPO zal passend zijn voor het Stadshart en haar kwaliteitsniveau. Er zullen ongetwijfeld inspirerende panden tussen komen te staan en/of panden met een bijzonder gebruik.
19. De keuze is aan de koper, de supervisor bewaakt hetgeen is gesteld in het beeldregie document, zie ook 13. Bij eenvormigheid zal de supervisor stimuleren om de diversiteit te vergroten. In het uiterste geval kan gesteld worden dat een plan niet voldoet aan de gestelde criteria.
20. Er is geen sprake van welstandsvrijheid, maar wel veel vrijheid. Zie ook 3 en 4.
21. Ja, conform de welstandseisen die er aan de Parkwijk worden gesteld. Dit is een beeldbepalend pand voor het Stadshart en is aangeduid met een ster, en zal alzijdig onder opvallende architectuur worden gebouwd. Er is juist voor gekozen om gezien de ligging bij het stadhart op markante plekken te kiezen voor een gebouw met uitstraling, dan bovendien ook de mogelijkheid biedt om dicht bij het stadshart appartementen te realiseren.
22. Het appartementengebouw als landmark op de as van de weg moet nog worden ontwikkeld. Naar verwachting zal het een gebouw worden met op de begane grond de entree en ruimte voor bergingen en een stallingsgarage. Op de verdiepingen zullen naar verwachting twee woningen per laag worden gerealiseerd met een oppervlak van ca 100-110 m².
23. In het masterplan wordt deze plek aan de centrumring ook als markant aangeduid. Om de diversiteit aan woningen en bewoners te vergroten is er voor gekozen om op de ze plek een bescheiden appartementengebouwtje te realiseren.
24. Gezien de lengte van zichtlijnen is hier juist gekozen voor een wat hoger gebouw, de maatvoering blijft bescheiden
25. De wanden en straten langs de centrumring zijn recht, de overige straten variëren juist in breedte, gerend of juist met een pleintje, of zoals in het noord-zuid lopende straatje verspringend. De conclusie van veel rechte straten is dus niet correct ons inziens.
26. Zie 25
27. Op basis van de voorlopige ontwerpen van de individuele woningen zal te zijner tijd een bimodel worden opgezet. Er is ven de vogelvlucht een sketch-up model, maar dat laat op straatniveau nog niet veel zien.
28. Uiteraard kan de Raad t.z.t. kennis nemen van dit model.
29. Conform parkeerbeleid Stadshart waarbij voor een appartement de norm van 1,3 en voor grondgebonden woningen een norm van 1,6 geldt. Het gehele gebied (combinatie parkeren eigen terrein en openbaar gebied) komt nu uit op 1,7.
30. Het bezoekersparkeren vindt plaats in openbaar gebied.
31. Alle bouwblokken beschikken over collectief binnenterrein waar geparkeerd kan worden. De parkeernorm is bepalend voor het maximale laadvermogen van het plan. Het is niet gewenst om aan de parkeernorm concessies te doen. De gekozen oplossing is de meest efficiënte zonder dat een claim wordt gelegd op parkeerplaatsen elders. Daarenboven is het commercieel van belang dat het parkeren goed en in voldoende mate is opgelost.
32. Zie 31
33. Collectieve parkeerterreinen behoren tot eigendom bewoners en zijn alleen toegankelijk voor die bewoners
34. In geval men de auto parkeert op collectieve binnenterrein ligt het voor de hand dat de gebruikers van de auto via de achterzijde bewoning bereiken.
35. Dit staat los van de doorslenterbaarheid van de buurt. Doorslenterbaahreid heeft te maken met de aantrekkelijkheid van de route in het openbare gebied door afwisseling in functies en verschijningsvorm
36. Vanuit het woononderzoek /RIGO onderzoek biedt wonen vlak bij het centrum aan de ene kant en groen/park aan de andere kant een aantrekkelijk woonmilieu voor de consument. Daarnaast biedt het PPO Parkwijk de mogelijkheid om een eigen identiteit te creëren.

37. De uitkomsten zijn dat het vooral onderscheidend en anders moet zijn. Meer van hetzelfde zal in nieuwbouw niet kunnen concurreren met de bestaande bouw.
38. De verhouding wonen-wonen/werken wordt bepaald door de vraag van de opdrachtgevers/kopers
39. In oude binnensteden leidt een combinatie van wonen en zakelijk vastgoed tot een veelzijdige mix van functies met traffic op verschillende momenten van de dag. Alleen wonen is niet gewenst en alleen zakelijk vastgoed ook niet.
40. In het plan is rekening gehouden met bergingen/schuren en garages. Deze bevinden zich overwegend aan het collectieve binnenterrein.
41. Er is niet gekozen voor een lage prijsstelling. Er is gekozen voor een prijsstelling – passend binnen de kaders van de woonvisie die weliswaar wonen bij het stadshart voor een redelijke grote groep bereikbaar maakt maar wel de kans biedt om een hoogwaardig product te realiseren. Overigens zal de prijs voor een belangrijk deel uiteindelijk bepaald worden door de woonwensen van de (adspirant) koper
42. Grondprijzen zijn conform de nota grondprijzenbeleid op prijspeil 2017 en worden jaarlijks geïndexeerd.
43. De grondprijzen zijn gespiegeld aan het gemeentelijke grondprijzenbeleid.
44. Zowel uitgedrukt in grondquote als m2 prijs liggen deze op het niveau van bijvoorbeeld Hanzepark / Warande en sluiten dus daarmee aan op het gemeentelijke grondprijzenbeleid. (zie ook bijlage 4 bij de stukken onder het kopje grondprijzen uitgiftebaar gebied opgebouwd vanuit grondprijzen Warande)
45. Nee er hebben zich geen andere geïnteresseerde partijen gemeld. Partijen die alsnog interesse hebben kunnen zich melden bij de initiatiefnemer om te kijken of hun ideeën passen binnen de kaders van het PPO Parkwijk