

Andere afslag voor de Parkwijk



Voorgeschiedenis

Onderstaande motie boden wij eind 2011 in concept aan aan het agendaoverleg, teneinde een discussie te starten die uiteindelijk zou kunnen leiden tot een breed gedragen raadsinitiatief. Helaas besloot het agendaoverleg daar geen gehoor aan te geven. Daarom betrekken we dit nu, in de vorm van een concrete motie, bij de discussie over het Stadshart.

In november 2009 bezocht de gemeenteraad het Steigereiland op IJburg. Wij zagen in een nieuwbouwwijk straten met heel afwisselende, stedelijke woningbouw. Woningen met een bijzonder mooi ontwerp, ook lelijke woningen, waarbij het van persoon tot persoon verschilt welke de mooie en welke de lelijke woningen zijn. Maar als geheel: een mooi stedelijk beeld. Hier en daar een boetiekje of een zelfgemaakte poppenwinkel.



Jan Olphert Vaillantlaan – IJburg

Van Parkwijk naar Slenterwijk

Een dergelijke ontwikkeling zou prima in de Parkwijk passen. Het is verschillende projectontwikkelaars de afgelopen jaren niet gelukt om een plan voor de Parkwijk te maken waar huizenkopers warm voor lopen. Intussen ligt de bouwrijpe grond jaarlijks rente te lekken.

Wij stellen voor om, uiteraard onder voorbehoud van financiële haalbaarheid i.c. grondexploitatie stadshart, de Parkwijk door de huizenkopers zelf te laten bouwen. Kaveluitgifte dus. Waarbij de gemeente enkele randvoorwaarden stelt maar vooral veel vrijheid biedt.

Vrijheid om op de benedenverdieping, in eigen huis, een hoedenatelier te openen, of een orthodontiepraktijk, of een fotostudio of een hobbywinkeltje. Vrijheid om de woning naar eigen inzicht te ontwerpen, in 2 of 3 of 4 woonlagen. Vrijheid om aan één gevel twee brievenbussen te hangen, voor een beneden- en een bovenwoning.

De combinatie van deze vrijheden en de lokatie in het stadshart, maken dit een voor Lelystad unieke (mogelijke) ontwikkeling. Wellicht boort dit een koperspubliek aan dat eerder nog niet in Lelystad terecht kon. Door in een beneden/boven constructie de kosten te delen, kan een eigen stadswoning ook haalbaar worden voor creatieve stadgenoten met een wat kleinere beurs.

Voor het stadshart zelf is dit een welkome aanvulling. Een creatief slenterwijkje, net buiten de massaliteit en drukte van grootwinkelbedrijven, maar wel op loopafstand en echt onderdeel van het stadshart. Dat mist nu in Lelystad.

Is dit realiseerbaar? We zien geen reden waarom het niet zou kunnen. Maar zeker weten we dat ook nog niet. Wij zijn geen stedenbouwkundigen en ook geen planeconomen. Maar het antwoord op die vraag kan prima door de gemeente gezocht worden.

Allereerst moeten we echter vaststellen of een slenterwijk wel een *gewenste* ontwikkeling zou zijn. De Partij van de Arbeid zegt *ja*.

Motie “Van Parkwijk naar Slenterwijk”**10 Juli 2012**

De gemeenteraad van Lelystad, in vergadering bijeen dd. 10 juli 2012,

Overwegende dat:

- Het masterplan stadshart voor de Parkwijk een ontwikkeling voorziet met *“grote huizen die zich uitstekend lenen voor gemengd gebruik”*, waarbij *“de combinatie van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een levendig straatbeeld”*.
- De Parkwijk al een aantal jaren bouwklaar onbebouwd is, en dat volgens huidige planning de komende jaren ook nog zal blijven;
- Het projectontwikkelaars in het verleden niet is gelukt een aantrekkelijk genoeg aanbod op de locatie Parkwijk te realiseren;
- Ontwikkeling van de Parkwijk een bepaalde opbrengst moet genereren voor de grondexploitatie stadshart;

Van mening dat:

- Voor de inrichting van de Parkwijk een stedelijk karakter gewenst is;
- De Parkwijk, naast een aantrekkelijke woonwijk, ook een interessante aanvulling voor het stadshart moet vormen;

Verzoekt het college om:

- De financiële haalbaarheid vast te stellen van een alternatieve invulling van de Parkwijk waarbij¹:
 1. Voornamelijk aaneengesloten particulier te bebouwen kavels van 150 – 200 m² worden uitgegeven
 2. Maximale ontwerprijheid wordt gegeven opdat een stedelijk, gevarieerd beeld kan ontstaan
 3. Woningen van minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen plus eventueel dakterras worden gerealiseerd
 4. Het bewoners (en alleen bewoners) wordt toegestaan (niet verplicht) om op de benedenverdieping kleinschalige bedrijvigheid te beoefenen, zoals hobbyzaakjes, ateliers, galeries en praktijkruimtes
 5. Het kavelkopers wordt toegestaan (niet verplicht) om op het kavel een aparte onder- en bovenwoning te realiseren
 6. De straten compact en autoluw of zelfs autovrij zijn
 7. Er in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd
 8. De openbare ruimte, ook met het oog op beheerskosten, meer gekenmerkt wordt door kwaliteit dan door kwantiteit
 9. De wijk (mede) middels de stedenbouwkundige opzet een aantrekkelijke doorslenterbaarheid krijgt
 10. Kavels gefaseerd (per straat of bouwblok) worden uitgegeven, zodat zo snel mogelijk complete straten worden afgerond
- De raad te informeren over de bevindingen
- Indien de benodigde opbrengsten i.c. exploitatie stadshart met een dergelijke invulling gehaald kunnen worden, voorbereidingen te treffen voor daadwerkelijke realisatie

En gaat over tot de orde van de dag.

¹ Voor beknopte puntsgewijze argumentatie zie volgende pagina

Beknopte puntsgewijze argumentatie

1. Aaneengesloten particulier te bebouwen bouwkavels zorgen voor een stedelijk karakter, mede omdat verschillende architectuurstijlen zullen worden toegepast. Kavelafmetingen geven gelegenheid om aan achterzijde nog tuin te realiseren, eventueel met eigen parkeergelegenheid.
2. Natuurlijk moet voorkomen worden dat mensen lemen hutten gaan neerzetten, maar ook de afwisseling van subjectief mooi en lelijk hoort bij een stedelijke uitstraling.
3. Variatie in hoogte is bouwkundig misschien lastig maar draagt bij aan stedelijke uitstraling. Kunnen we dus best aan de toekomstige bewoners zelf overlaten.
4. Dit zal (hopelijk) bijdragen aan een interessante, beslenterwaardige uitstraling van de wijk. Beperking “alleen bewoners” om te voorkomen dat bewoners massaal de onderverdieping gaan verhuren en de wijk qua detailhandel gaat concurreren met de rest van het stadshart.
5. Hiermee wordt beoogd deze stadskavels ook bereikbaar te maken voor mensen met minder ruime financiële mogelijkheden. Daarnaast kan dit een prima uitkomst zijn voor families met een langdurige woon/zorg behoefte – denk aan kangoeroewoningen.
6. Drukke autostraten zijn niet gewenst voor een slenterwijk. Compacte straten bevorderen het stedelijk karakter en beperken ook de hoeveelheid (te onderhouden) openbare ruimte.
7. Zie punt 6. Als bewoners parkeergelegenheid wensen, dan bij voorkeur via privé toegankelijke achterzijde kavel op eigen terrein.
8. Hoe minder openbare ruimte, hoe hoger de opbrengst of lager de grondprijs zal kunnen uitvallen. Dat mes snijdt aan twee kanten: meer uitgeefbaar oppervlak, en minder onderhoudskosten voor de gemeente. Bovendien past het bij de gewenste stedelijke uitstraling. Voor de toekomstige bewoners is aanleg van een klein parkje ook niet echt nodig – binnen 3 minuten lopen ze het uitgestrekte Woldpark in.
9. Dit punt volgt min of meer al uit de andere, maar is wel belangrijk om te benoemen. Deze wijk moet namelijk ook toegevoegde waarde hebben voor het stadscentrum, in de zin van dat het mensen verleidt om niet alleen het nieuwe (westelijke) deel te bezoeken maar ook (via de winkelstraten die het momenteel moeilijk hebben) de oostelijke kant.
10. In de huidige markt zal dit waarschijnlijk een project van wat langere adem worden. Daarom slim faseren, zodat de benodigde (stedelijke) aantrekkingskracht zo snel mogelijk wordt bereikt maar er geen grote financiële risico's worden genomen.