



Betreft: : Participatie bijeenkomst
Onderwerp : Toelichting ontwerp voorstel CPO project
Datum : 9 januari 2024
Plaats : Kind centrum Warande aan de Haagwinde 2 , Lelystad

Presentatie

Richard de Moel heet iedereen van harte welkom op de tweede participatiebijeenkomst van CPO het Hollandse Hout. Aanwezig zijn Gert Koekkoek namens CPO KmnK en Richard namens Urban House, de twee samenwerkende CPO's voor deze locatie.

Voordat de presentatie begint, willen twee aanwezigen opmerken dat zij vinden dat de initiatiefnemers niet op een nette manier te werk zijn gegaan. De ene persoon noemt het versturen van de uitnodiging tijdens de vakantieperiode, terwijl de andere persoon wijst op het selectief uitnodigen van belanghebbenden door een specifieke groep aan te geven.

Richard betreurt dat sommige mensen de timing van de uitnodiging als ongepast hebben ervaren. Hij legt uit dat de gemeente Lelystad heeft aangegeven dat in het kader van participatie alleen mensen binnen een straal van 250 meter (zicht)cirkel worden uitgenodigd, zoals eerder vermeld in de eerste uitnodiging. Voor andere geïnteresseerden is ook gecommuniceerd dat ze via de website www.cpo-hollandsehout.nl toegang krijgen tot een presentatie van deze avond.

Er zal een verslag worden gemaakt van deze avond en dit zal worden toegevoegd aan de website, zodat alle informatie zichtbaar is voor iedereen.

Vervolgens krijgt Paul van Wijk - Directeur van Stijlgroep in Rotterdam, een gerenommeerd landschapsbureau - het woord. Samen met collega Rik Blank verzorgt hij de presentatie voor het plangebied. Paul benadrukt dat zijn bureau en team veel ervaring hebben met landschappelijke, ecologische en duurzame gebiedsontwikkeling. Ze hebben al 40 jaar ervaring in landschapsarchitectuur, natuur-inclusiviteit en hebben ook al eerder in Lelystad gewerkt, met aandacht voor ecologie, wonen in het groen en parkontwikkeling op verschillende schaalniveaus.

Rik legt uit dat ze vanuit een landschappelijk perspectief hebben gekeken naar de biodiversiteit en ecologie van de locatie. Hij noemt het gebied feitelijk een overgangsgebied van stad naar Hollandse Hout.

Voor de uitwerking van het plan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, waarbij rekening wordt gehouden met de aangrenzende natuur en ecologische aspecten.

Het stadsgebied gaat over in het landschap en een waterrijke omgeving. Stijlgroep laat zien hoe ze rekening houden met de visie die door de bestaande natuurlijke omgeving wordt aangedragen.



Tijdens de eerste participatiebijeenkomst gaven omwonenden aan dat ze drie verdiepingen bebouwing te hoog vinden, dat doorzicht en uitzicht essentieel zijn, ze grote watervlakken met stilstaand water en muggen niet waarderen, en dat hoge dichtheid niet mooi is.

Stijlgroep wil geen plan realiseren met grote dichte bebouwing zoals een projectontwikkelaar zou doen. Ze willen juist een plan ontwikkelen met een gedeeltelijk vlak en gedeeltelijk geaccentueerd landschap, wadi's (natte grond) en tijdelijk overstroomde gebieden. Dit zorgt voor een grote biodiversiteit en hoge ecologische waarde.

Het idee is om het plan toegankelijk te maken met wandelpaden en zitplaatsen op verschillende plekken, zodat mensen kunnen genieten van de natuur en het vrije uitzicht. Er worden ook speciale plekken gecreëerd waar mensen buiten kunnen zitten in de prachtige natuur. Het landschap wordt gevolgd en toegankelijk gemaakt voor bewoners, maar ook voor andere mensen zoals de bewoners van Hollandse Hout. Er wordt veel aandacht besteed aan laagblijvende begroeiing, veel doorzichten en één- of tweelaagse platte woningen, evenals éénlaagse woningen met een kleinere tweede verdieping. Hiermee is het idee van drielaagse woningen uit het plan gehaald, mede naar aanleiding van reacties tijdens de vorige bijeenkomst.

Stijlgroep adviseert om voor het gebied een vereniging van eigenaren (VVE) op te richten, waarin duidelijke regels worden vastgelegd over beeldkwaliteit, natuurlijke vegetatie en waterkwaliteit. Opmerkingen van bewoners over mogelijke pogingen om later wijzigingen door te voeren, zoals een derde verdieping, worden beantwoord door Richard die aangeeft dat dit absoluut niet de bedoeling is. Ze willen dit op een correcte manier vastleggen binnen de VVE en naar belanghebbenden toe. Er is ook al een vliegroute voor de kiekendief opgenomen in de plannen van Stijlgroep, omdat deze vogel niet tegen hoge bebouwing wil vliegen.

Er wordt gewerkt aan een differentiatie van het plan wat betreft woningtypes, waaronder seniorenwoningen, gezinswoningen en enkele starterswoningen in verschillende groottes. Wat nu getekend is, moet worden gezien als een impressie van de richting waarin het plan zich ontwikkelt, en de woningen zullen in detail nog verder worden uitgewerkt. Het staat echter vast dat de woningen één of twee verdiepingen zullen hebben en geen drie lagen. Stijlgroep laat aan de hand van een doorsnede perspectief zien hoe er rekening is gehouden met het uitzicht vanuit de woningen. In het plan zullen geen sociale huurwoningen worden opgenomen.

Er is rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen, waarbij veel natuur zichtbaar blijft in de nieuwe situatie. Hiervoor zijn het aantal woningen ten opzichte van het oorspronkelijke idee verminderd, is het aantal cpo's teruggebracht van drie naar twee en zijn de drielaagse woningen uit het plan gehaald. Er wordt gevraagd of er ook rekening is gehouden met mogelijke hinder voor de manege, waarop Gert aangeeft dat we hebben gekeken naar de verleende hinderwet vergunning en hiermee rekening hebben gehouden.



Sommige belanghebbenden geven aan dat ze de afwezigheid van de gemeente Lelystad missen. Richard en Gert leggen uit dat dit zal worden besproken tijdens een gesprek met Jeroen de Jong, directeur Fysiek Domein.

De bijeenkomst laat een gemengd beeld zien. Sommige bewoners geven aan te willen strijden voor het behoud van hun bestaande vrije uitzicht, terwijl anderen waardering uitspreken voor het natuurrijke plan zoals Stijlgroep heeft ontworpen. Naar aanleiding van het gesprek met Jeroen de Jong zullen Richard en Gert een derde bespreking organiseren om de volgende stappen te bespreken. Richard sluit de bijeenkomst af en bedankt iedereen voor hun aanwezigheid.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Opmerkingen na de participatiebijeenkomst van de CPO initiatiefnemers:

De dag na de vergadering hebben Gert en Richard het niet-aanwezig zijn van de gemeente Lelystad besproken met Jeroen de Jong, directeur Fysiek Domein van de gemeente Lelystad. Hij heeft aangegeven dat de CPO's het eerste aanspreekpunt zijn voor dit initiatief. Daarnaast heeft hij toegezegd zelf aanwezig te zullen zijn bij de volgende bijeenkomst.

Gert en Richard verzoeken genodigden om binnen drie weken een reactie te sturen op de presentatie van het plan door Stijlgroep en op deze bijeenkomst, zodat er een volgende participatiebijeenkomst kan worden georganiseerd in aanwezigheid van de gemeente Lelystad. De reacties kunnen worden gestuurd naar Gert Koekkoek.

cpo.kmnk@gmail.com

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-