

Betreft: : Participatie bijeenkomst
Onderwerp : Initiatief voorstel CPO project
Datum : 28 augustus 2023
Plaats : Watersportvereniging Bovenwater, Uilenweg 15, Lelystad

Inleiding:

Een drietal initiatiefnemers hebben een proces gestart om een aantal levens-bestendige woningen te bouwen, op een locatie in het Hollandse Hout op basis van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, nader te noemen CPO.

Samen met de vertegenwoordiger van de grondeigenaar is een initiatiefvoorstel ingediend bij de Gemeente Lelystad. Het betreft de locatie Hoving om te onderzoeken voor potentiële woningbouw, rekening houden met de recreatieve en natuurlijke omgeving.

Het voorstel is door het college en de gemeenteraad behandeld en goedgekeurd.

Participatie:

Voor alle bouwprojecten geldt volgens de participatiewet dat de omgeving moet worden betrokken bij de planvorming van nieuwbouw. Op basis van deze wet is door de initiatiefnemers een participatiebijeenkomst georganiseerd.

De samenwerkende CPO's hebben een uitnodiging verstuurd naar de direct aangrenzende bewoners binnen een straal van 250 m afstand.

In de brief is middels een schets aangegeven om welke locatie het gaat en wat de intentie van de initiatiefnemers is.

De participatiebijeenkomst is bedoeld om in overleg te treden met de direct betrokkenen en te vernemen wat zij belangrijk vinden voor de ontwikkeling bij de door de groep voorgestelde locatie.

Brief: uitnodiging voor de bijeenkomst.

Aanwezigen:

Voor de avond hebben 29 genodigden zich aangemeld. 9 adressen hebben ook na de 2e uitnodiging niet gereageerd. Daarnaast hebben 12 andere wijkbewoners zich aangemeld. Op de bijeenkomst zijn ongeveer 73 personen aanwezig geweest. De aanwezigen is verzocht de presentie lijst te tekenen. De presentielijst is door 15 genodigden en 4 niet genodigden getekend.

Agenda:

De gepresenteerde agenda was:

- Doel van de bijeenkomst
- Kennismaken
- Wat is een CPO?
- CPO's Natuurrijk Lelystad
- Eerste opzet locatie Warande
- Natuurrijk Wonen
- Hollandse Hout
- Haalbaarheidsstudie
- Gedachtewisseling
- Afsluiting



Presentatie

Namens de drie CPO initiatieven heet Richard de Moel iedereen welkom.

De bijeenkomst is bedoeld als kennismaking met elkaar en het initiatief. In het participatieproces willen de initiatiefnemers de direct belanghebbenden betrekken in een positieve ontwikkeling van het CPO initiatief.

De presentatie werd met regelmaat onderbroken voor vragen en opmerkingen.

Voor de overzichtelijkheid van het verslag zijn alle vragen en reacties verzameld onder het hoofdstuk "**Reacties**".



Kennismaken

De drie initiatiefnemers stellen zich voor en geven een korte impressie van hun doelstelling.

KmnK (Gert Koekkoek)

Een CPO project voor ruimere "Senioren woningen" afgestemd op de behoefte van de gemiddelde senioren zoals die wonen in onze wijk wonen. De naam KmnK staat voor "Kleiner maar niet Klein" en geeft een goede indicatie van het project.

Groepswonen (Aye Kampen)

Een initiatief voor mensen die op zoek zijn naar een andere woning welke voldoet aan de eisen van langdurig zelfstandig wonen.

Belangrijke aspecten voor het initiatief zijn levensloopbestendig, natuurrijke omgeving, gelijkvloers en betaalbaar.

Urban House (Richard de Moel)

Een project wat invulling moet geven aan verschillende typen gezinswoningen.

De 3 initiatieven werken samen op locatie niveau onder de naam CPO Natuurrijk Lelystad.

Gemeente Lelystad

Joost Stoffels (Communicatieadviseur Participatie Gemeente Lelystad) heeft zich afgemeld.

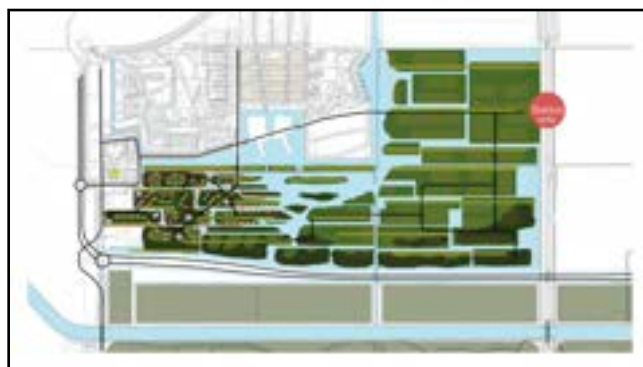
Uitleg CPO

De omschrijving van een CPO staat op de website van de gemeente Lelystad, waaraan de CPO's zich conformeren.

De CPO initiatieven zijn al langere tijd samen bezig om grond te verwerven in Lelystad om hun dromen waar te maken.

Daarvoor is eerder voor een locatie in de Warande een voorstel gemaakt, waarop de gemeente Lelystad enthousiast heeft gereageerd. Vanuit de gemeente is de locatie HH daarna genoemd als mooie locatie waarop het idee van de 3 initiatiefnemers goed kan passen.

CPO's Natuurrijk Lelystad, hebben aangegeven wat hun idee is van de omgeving en de woning zoals ze die zich wensen in een aantal beelden vastgelegd.



Belangrijk is een locatie waarin de natuurlijke elementen van het landschap, het huis en een fijne manier van samenleven bij elkaar komen.

Dat zou op de genoemde locatie ook kunnen worden ingevuld.

De beelden geven alleen een kleine impressie weer van mogelijkheden zoals zouden kunnen worden ontwikkeld.

Niet meer dan dat.



Locatie

Het aangegeven perceel bestaat uit 2 grondstukken. Langs de toegangsweg een strook van 0,3 ha en daarachter een perceel van 2,7 ha.

Verder ligt er nog een perceel van het RVB met een oppervlak van ca. 1 Ha.



De gemeente heeft na aanleiding van het eerste concept voor het plan Warande aangegeven aan de CPO's dat een volgende stap een haalbaarheidsstudie betreft.

Om te komen tot een goede haalbaarheid studie is de participatie bijeenkomst met belanghebbende relevant om tot een goede afweging te komen voor een verdere planuitwerking.

Voor een eerste idee hebben wij met een landschap/stedenbouwkundig bureau naar de kwaliteiten van de omgeving gekeken.

De locatie is geschikt voor een combinatie van wonen in een natuurlijk landschap met bos en water. Dit past bij de wensen van de deelnemende CPO's.

Gedacht wordt aan een gebied met 3 á 4 landtongen waarop in een parkachtige omgeving de woningen worden geprojecteerd, gescheiden door het water en verbonden met wandelpaden. De 1 ha van het VGB tegen de Buizerdweg zou in onze visie niet bebouwd moeten worden om overvlieg ruimte te bieden aan een aardig vogeltje.



Ten aanzien van de haalbaarheid-studie willen de 3 CPO's kiezen voor grondgebonden woningen van maximaal 3 lagen hoog en geen hoogbouw.

We streven moderne architectuur na, passend en rekening houdend met de omgeving.

Haalbaarheidsstudie

- CPO's: KMNK, Groepswonen Flevoland, Urban House
- Enkel grondgebonden woningen
- Maximaal 3 woonlagen
- Geen hoogbouw
- Eenheid in verscheidenheid
- Moderne architectuur
- Goed doordacht – professioneel uitgevoerd



Afsluiting

- Afsluiten
- Verantwoording
- Lijst aanwezigen



Richard bedankt alle aanwezigen voor hun belangstelling. De avond is enerverend verlopen voor alle aanwezigen. Enerzijds door een eerste planidee wat wisselend is ontvangen door aanwezigen en in verdere verkenning nadere uitwerking behoeft en wij graag belanghebbenden willen betrekken.

Vervolgstappen

Richard geeft aan dat we bezig zijn met een haalbaarheid-onderzoek. Participatie is daar een onderdeel van en zal een vervolg krijgen. De initiatiefnemers komen terug naar de bewoners met meer informatie zodra die beschikbaar is.

Onderstaand is een opsomming gegeven van punten die wij van de aanwezigen terughebben gekregen. Deze punten zullen door de initiatiefnemers verder worden onderzocht t.a.v. de haalbaarheid en vervolgstappen.

Reacties

In de buurt App BBHH is wisselend gereageerd in aanloop naar de bijeenkomst, mede op basis van nog niet gepresenteerde (nog niet aanwezige ontwerpen) ideeën van de CPO's.

Wij willen de meningen, welke wij op de avond terug hebben ontvangen als volgt samenvatten.

Een aantal aanwezigen was verrast door de uitnodiging van een initiatief in de wijk en stond niet direct positief tegen mogelijke ontwikkelingen.

De huidige bewoners ervaren de bestaande locatie als landschappelijk met een mooi vrij uitzicht en zien dit graag behouden.

Een mening van 24 aanwezigen, is dat zij liever helemaal geen ontwikkeling op de locatie zien of dat er waardevermindering zal zijn voor hun huis door minder vrij uitzicht. Een deel van de aanwezigen geeft aan dat dit een mogelijke goede aanvulling voor de buurt kan zijn, maar nadere uitwerking behoeft. Een deel van de bewoners is neutraal en wacht af.

Een aantal aanwezigen geeft aan dat het om het eigenbelang van het CPO gaat en het niet in hun belang is en hier niet aan mee wil werken. De ontwikkeling levert onvoldoende voordeel voor de wijk op. Een aantal mensen geeft aan dat gelijkvloerse woningen in een mooie groene omgeving voor een aantal oudere huidige bewoners in het Hollandse Hout interessant kan zijn.

Een deel van de aanwezigen geeft aan dat de ontwikkeling het hele Hollandse Hout aangaat. De CPO's nemen in beraad hoe hier mee om te gaan.

Opmerkingen zijn verder dat mensen het vrije uitzicht willen behouden, of geen compleet dicht park en volle bebouwing willen. Er is zorg dat er toenemende verkeersdrukke ontstaat en daarmee ook geluidshinder.

Er wordt gevraagd waarom initiatiefnemers niet eerder de bewoners hebben betrokken en de kans hebben gegeven om zelf ook mee te doen aan het initiatief. De initiatiefnemers hebben eerder een groep geïnteresseerden gehad voor de andere locatie maar iedereen uit de HH is welkom in de ontwikkeling voor zover mogelijk.

Bewoners vragen zich af waarom ze niet eerder op de hoogte zijn gebracht van het plan. Initiatiefnemers geven aan dat de ideevorming nog in de beginfase zit en wij eerst met de belanghebbende deze bijeenkomst hebben georganiseerd om de verdere haalbaarheid van het plan te onderzoeken.

Er wordt gevraagd of wij ons idee per direct willen stopzetten. De initiatiefnemers geven aan een analyse te doen naar de haalbaarheid en de bijeenkomst mede te gebruiken om tot een gewogen afweging te komen.

In Lelystad zijn meerdere CPO's locaties aangegeven door de gemeente. Een aantal mensen geeft aan dat de initiatiefnemers daarna moeten uitwijken. Omdat de initiatiefnemers de wens hebben voor een natuurrijke locatie en de gemeente de locatie ook onder de aandacht heeft gebracht bij de initiatiefnemers willen zij deze graag verder onderzoeken.

De locatie is door de gemeente als optie voor CPO bedacht en dat geeft ook kwaliteit nu de CPO's van Natuurrijk Lelystad een groene waterrijke omgeving nastreven met minder hoge woondichtheid dan professionele partijen dit gebruikelijk aanhouden.

Kunnen het alleen seniorenwoningen worden en bijvoorbeeld voorrang voor inwoners van HH. We streven naar een differentie passend bij de wijk. Indien bewoners voorrang willen staan wij open voor dialoog.

De initiatiefnemers spreken over "wij" en aangegeven wordt dat dit niet moet betekenen dat wij een aparte gemeenschap zijn los van de wijk HH. De initiatiefnemers streven goede burens te willen zijn en geen aparte gemeenschap.

Een aantal bewoners geeft aan zelf het gesprek te willen met de gemeente en dit niet via de CPO's te willen laten lopen. Iedereen is vrij zijn eigen communicatie kanaal te kiezen.

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