Geacht college, raadsleden, aanwezigen,

Ik wil me graag even voorstellen. Mijn naam is [redacted], tot enkele jaren geleden werkzaam bij de gemeente Lelystad, als stedenbouwkundige bij het team Stedenbouw & Landschap.

Ik heb eerlijk gezegd geaarzeld of ik zou reageren. Het voelde wat ongemakkelijk om als voormalig ontwerper bij de gemeente te reageren op het plan. Toch heb ik besloten om het doen omdat daar reden voor is.

100-150 woningen

Lees ik het goed? Ja , 100-150 woningen in de Noordzoom. Dat kan niet waar zijn. Dat is een hele woonwijk ! Mijn gevoel en ervaring zeggen dat er op zijn minst sprake is van een grote vergissing, rekenwerk met een grote inschattingsfout. Een bewoner uit het Karveel heeft om grip te krijgen op de aantallen de schaar gepakt en uit de bestaande wijk het Golfpark, mogelijk een representatief voorbeeld voor “Excellent Wonen”, een gebied uitgeknipt ter grootte van het plangebied Noordzoom. Welgeteld passen er idd. 150 woningen in. Geen Volkstuinen meer, geen bos, geen weides, alleen woningen (zie bijlage)

Let wel, de geplande kavels voor doelgroep “Gouden Rand” en “Elitaire Topklasse” zijn in het plan Noordzoom (17 won./ha.) half zo groot als in het Golfpark (ca. 8 won./ha.) . Daardoor zal er enige ruimte overblijven. Maar sluiten deze maat van kavels nog wel aan bij de bedoelde doelgroep?

Kunt u mij s.v.p. opheldering geven over de gehanteerde uitgangspunten en de discrepantie m.b.t. de aantallen?

Plangrens en schetsplan

Een 2e verkenning maakt duidelijk dat ook het tekenwerk mankementen vertoont. Het gepresenteerde schetsplan houdt zich niet aan de aangegeven plangrens. Het “Wonen in het Bos”, helemaal aan de oostzijde van het plan richting spoorbaan, ligt *buiten* het plangebied en is gesitueerd op de locatie van de bestaande meest oostelijk volkstuin. Het aangrenzende gebied ten westen hiervan, wat als “bestaand bosgebied” wordt aangegeven, is een grasveld. Kortom, ondeugdelijk werk! Te vlot getekend of onbekendheid met het gebied?

Wat is de beoogde plangrens en hoever rijkt het plan Noordzoom?

Structuur- en Woonvisie

De huidige voorstellen zijn gebaseerd op de (lichte actualisatie) Structuurvisie (globaal overall plan) en de Woonvisie 2016-2020 (uitwerking deelfacet wonen). Bij het doorlezen van de bijlagen van de woonvisie onder het kopje “Noordzoom, Midden en Oost”, lees ik tot mijn verbazing het volgende,

Citaat :

Omschrijving

Landgoed de Noordzoom ligt aan de noordzijde van Lelystad en maakt deel uit van het stadsrandgebied. Dit gebied vormt de overgang tussen de bebouwde kom en het Zuigerplaspark. De essentie van de Noordzoom is riant wonen in een landgoedachtige setting. De Noordzoom is vrijwel volledig uitontwikkeld. In de Lichte actualisatie Structuurplan 2015 is het gebied oostelijk van de huidige Noordzoom aangegeven als woningontwikkeling na 2023. Voor de volledigheid verwijzen wij naar Lichte Actualisatie Structuurplan 2015.
De ambitie is om de sfeer van de huidige Noordzoom - lommerrijk wonen in een landgoed – door te zetten in Noordzoom Midden en Noordzoom Oost. Het volgroeide landschappelijk groen vormt een aantrekkelijk coulissenlandschap.

… vrijwel *volledig* uitontwikkeld ! Kortom “de Noordzoom is Klaar”. Hooguit enkele toevoegingen zijn denkbaar: landgoedachtige woonvormen, ruime kavels ingebed in een natuurlijk- en landschappelijk geheel. Voor het hele gebied komt dat neer op een handvol landgoedvilla’s.

Moet ik concluderen dat de betrokken plannenmakers zich niet op de hoogte hebben gesteld van eerder ingenomen standpunten of deze naast zich neer hebben gelegd ?

Exclusief Wonen voor doelgroepen “Gouden Rand” en “Elitaire Topklasse” -- versus -- Volkstuinen en Paardenweides “Prettig Ongeregeld “

Het koppelen en mengen van beide sferen leidt tot een conflictueuze situatie. Het bijt elkaar. De vereiste omgevingskwaliteit van het “Exclusieve Wonen” is niet verenigbaar met de feitelijke situatie, gebruik en activiteiten van de huidige tuinen en weides, welke ik zou willen bestempelen als “Prettig Ongeregeld”.

Bos en Recreatie

De Noordzoom ligt in het bestemmingsplan “Stadsrand” en is in 2014 vastgesteld (onherroepelijk). Het gebied heeft de bestemming “Bos” (de omgeving) en “Recreatie” (de tuinen en weides). Dit plan vormt de juridische basis voor het huidige gebruik.

Is gezien de plannen om het gebied te bebouwen wel onderzoek gedaan naar het huidige gebruik en inrichting? Functioneert het gebied niet (meer)? Hoe verhouden de bij de bestemming “Bos” en “Recreatie” deel uitmakende natuur – en landschapswaarden zich tot de voorgestelde invulling?

Het realiseren van een nieuwe bestemming tot “Wonen” vereist een grondige analyse van huidig gebruik en waarden. In de huidige voorstellen is hieraan voorbijgegaan. Daarmee bezit het plan een uitermate wankele basis en kan daardoor op veel weerstand stuiten, met de nodige risico’s en kosten van planontwikkeling.

Natuur en Landschap, Zijn de kamers wel echt “leeg”?

De Noordzoom is voor Lelystadse begrippen een uniek gebied. In tegenstelling tot overige delen van de stad en stadsrand kenmerkt het gebied zich door een kleine schaal en grote afwisseling van landschappelijke elementen: bos en weides, tuinen, houtsingels, struwelen en ruigte, water, vergezichten. Een zgn. ‘half open landschap’. Zowel voor de mens als vele diersoorten een zeer geliefd biotoop . Met name de openheid (de tuinen en de weides) en het grote aantal overgangen en randen zorgen, mede dankzij de bosrijke omgeving, voor een grote biodiversiteit.

Het volbouwen van alle open ruimtes in het gebied, de zgn. “kamers” betekent een ontkenning van de onderlinge relaties en samenhang van de afzonderlijke delen en daarmee de kernkwaliteiten van het gebied.

Zijn de “kamers” wel echt leeg ?

Wat dan wel ?

Ik ben mij bewust van de noodzaak dat de gemeente ruimte zoekt voor prettig en kwalitatief wonen, ook in het duurdere segment Mijn conclusie is dat de Noordzoom daar getalsmatig weinig aan kan bijdragen. Hooguit (dat is mijn mening, anderen denken daar anders over …) is er ruimte voor enkele kavels in een landgoedachtige setting (vgl. “Lommerrijk”) of clustervormige en zeker ook thematische bebouwing ingepast in een natuurlijk landschap (vgl. Houtribhoogte). Daarna is het wat wonen betreft klaar ! Wel zie ik kansen voor functies die gebruik maken van de kwaliteiten van het gebied

en deze zelfs kunnen versterken. Ik denk daarbij bv. aan een “Zorgboerderij”, waarbij het houden van dieren (weides en hooilanden) een belangrijk onderdeel vormt (verduurzaming en behoud open ruimtes). Ervaring leert dat veel mensen met behoefte aan maatschappelijke of fysieke zorg hier aan de slag kunnen, zich thuis voelen en tot rust komen. Wellicht kan een dergelijk bedrijf ook een rol spelen in het beheer van het omringende gebied. Tenslotte kan de voorziening gecombineerd worden met een plek voor publieke functies, zoals een winkeltje of terras.

Dank voor het lezen.

Ik ben benieuwd naar uw reactie en kijk uit naar uw antwoorden op de in “rood” gestelde vragen.

Hoogachtend, met vriendelijk groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage : “Weg Noordzoom”; Een getalsmatige verkenning van het aantal woningen Noordzoom op basis van gekozen referentie-woonbuurt Golfpark

De groene rechthoek omvat 67 woningen! Projecteer deze woonwijk 2x op noordzoom = 134 woningen.
— WEG
NOORDZOOM —
134
26
14
13
26
14
13