

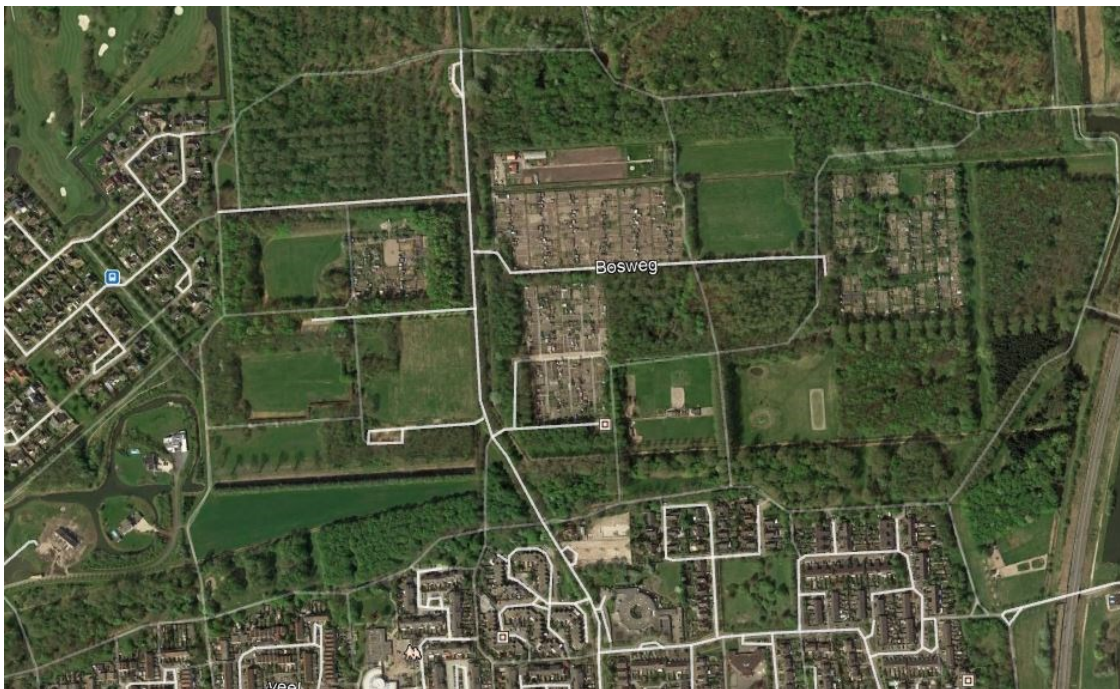
Inspraakreactie gehouden op 14 mei jl.

Geachte mevrouw de wethouder, raadsleden, aanwezigen,

Ik wil me graag even voorstellen. [REDACTED], tot voor enkele jaren terug bij u in dienst als Stedenbouwkundige bij team Stedenbouw & Landschap.

De plannen voor de Noordzoom hebben mij erg verbaasd. Graag wil ik vanuit mijn achtergrond daarop reageren. Dat doe ik op basis van de kwaliteiten van het gebied, de relatie tot de stedenbouwkundige opzet van de stad en de relatie met vastgesteld beleid.

Waar hebben we het over ?



Luchtfoto van het plangebied: Een groen kleinschalig recreatiegebied ten noorden van Karveel – Boeier

De Noordzoom :

Deze stadsrandzone is ruim 40 jaar geleden door de lokale overheid ontworpen als een gebied, bedoeld en ingericht voor recreatief gebruik en natuurbeleving. Wandelen, fietsen, tuinieren, spelen. Het kan er allemaal! In het ontwerp is gekozen voor een kleinschalig en gevarieerd coulisselandschap met laantjes, schelpenpadjes, bosstroken, hagen, open ruimtes en fraaie doorkijkjes. Door de schaal, de vele overgangen en de grondsoort, is er sprake van een gebied met een grote rijkdom aan flora en fauna.



Wandelen



Paardenweides



Volkstuinen



(bloemrijke) Graslanden



Groene lanen



Avontuurlijke paadjes

Stadsstructuur, Lelystad, nieuwe stad in een kale lege polder

Ontwerpers van toen beseften dat het nodig is om naast woningen en voorzieningen veel groen, bos en bomen te planten. Dit als beschutting tegen weer en wind. Gekozen is voor een compact “Stadslichaam” met rondom “Stadsbossen”.

Deze bossen vormen als het ware de mantel van de stad. Naast beschutting en begrenzing vormen zij ook het uitloopegebied voor de bewoners. Even weg van de drukte, het verkeer, ruimte om te recreëren. Dat is *dè* omgevingskwaliteit van het wonen in Lelystad.

Kenmerken van deze gebieden: hoofdfunctie Groen, daarbinnen enclaves met passende functies zoals sportterreinen, een manege, begraafplaats etc. Ook compacte clusters met woningbouw zijn gerealiseerd, denk aan het Jagersveld, Oostrandpark e.d. In alle gevallen zijn de invullingen ondergeschikt of passend in de hoofdfunctie groen.



Opzet Lelystad: “compacte” kern met rondom Stadsbossen

Zo ook in de Noordzoom. Binnen de bosrandfunctie is gekozen voor een cluster met recreatieve voorzieningen: ruimte voor volkstuinen, weides, wandel- en fietspaden, groen. De inrichting en gebruik is in 2014 bekrachtigd in het onherroepelijk vastgelegde bestemmingsplan (2014) : “Bos” en “Recreatie”



Bestemmingsplan:
(tuinen, weides etc.)

“Bos” (omgeving) en “Recreatie”

Structuurvisie

De stad staat niet stil, behoeftes veranderen, groei loopt anders dan gedacht. Om de groei in goede banen te leiden stelt de gemeente een “structuurvisie” op. Dit is een beleidsdocument dat richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen. In de (geactualiseerde) structuurvisie (2014/2015) is de Noordzoom een groengebied waar op termijn (na 2023) ook woningbouw mogelijk is. Beperkt, dat wel, de hoofdfunctie moet groen blijven. Dat is vastgelegd in de “Woonvisie” (2016), een uitwerking van de structuurvisie op het gebied van Wonen: “De ambitie is om de sfeer van de huidige Noordzoom : lommerrijk wonen in een landgoed, door te zetten in Noordzoom Midden en Oost”. In de praktijk betekent dit een handjevol riante villa’s in een parkachtige setting.



“Lommerrijk”, in aanbouw en na 10 jaar

Verkenning “Excellent Wonen”

Dit Plan gaat uit van **100 – 150** woningen. **Een hele woonwijk !** Alle *open ruimtes* worden bebouwd. Alle paardenweiden worden opgeheven en moeten wijken voor woningbouw. Alleen de volkstuinten worden (voorlopig ?) ontzien. **Weg Noordzoom!** Het plan is volledig in strijd met de uitgangspunten van de oorspronkelijke opzet en de onlangs vastgestelde structuur- en woonvisie.



Huidige situatie, een semi-landelijk gebied met een palet aan groene functies



Plan volgens de Verkenning: een door woningbouw versnipperd en gedomineerd gebied; de woningdichtheid (totaal 100- 150 woningen) is vergelijkbaar met die van het Karveel

“Verwarring”. Op de vorige raadsvergadering heeft de wethouder afstand genomen van de Verkenning wat betreft aantallen, typologie e.d. “De getallen hebben gezorgd voor veel “verwarring”, zo reageerde de wethouder. Het zou niet om woningen van rond de 3 ton, maar om villa’s gaan van 6 ton tot een 1 miljoen, met bijbehorende **veel** grotere kavels. Als de woonvisie wordt gehanteerd dan betreft het een handje vol riante villa’s in een landgoedachtige setting.

Maar wat betekent dit dan voor de status van de Verkenning? Wat voor waarde heeft een financiële doorrekening als de uitgangspunten radicaal wijzigen? De Verkenning gaat mank, moet over! Niet alleen vanwege de kwantitatieve aspecten. Ook vanwege het ontbreken en op waarde schatten van het gebruik en de landschappelijke en recreatieve waarden van het gebied. Wat past, en wat past niet ? Daarnaast draagt het plan zoals geschetst niet substantieel bij aan de instroom van meer draagkrachtige huishoudens of gebruik van voorzieningen. Het gaat immers slechts om een 5-10 tal woningen!

Het plan gaat zoals gemeld voorbij aan :

- Potenties en kwaliteiten van het gebied
- De conclusies van de structuur- en woonvisie
- De eerder genoemde stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de stad
- Onderzoek naar gebruik, natuur- en landschapswaarde, flora en fauna etc. In dit verband verwijs ik ook graag naar de binnenkort van kracht zijnde Omgevingswet en uw Kadernota Duurzaamheid. Bij het maken van plannen is integraal onderzoek vereist, en dienen alle van belang zijnde thema’s en aspecten in kaart te worden gebracht.

Kanttelingen verkenningen van de bouwlocaties Warande en Meerdijkhaven.

Voor een goede afweging is het van belang dat de uitgangspunten helder zijn en in gelijke mate gelden voor de te onderzoeken gebieden. Afweging en keuze voor het gebied Noordzoom wordt volgens de Verkenning vooral ingegeven door :

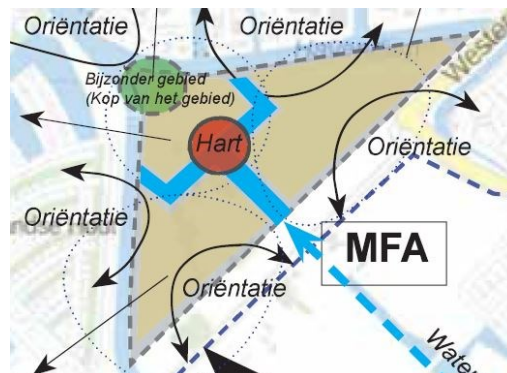
- beperken van plan- en investeringsrisico
- mogelijkheid tot fasering (onzekere markt)
- bijdrage aan financiën gemeente.

Bij de gepresenteerde modellen voor zowel Warande als Meerdijkhaven constateer ik echter een planopzet die niet geënt is bovengenoemde uitgangspunten en kenmerken. Geen wonder dat de Noordzoom hoog scoort ...!

Warande:

Het (reken)model Warande toont een te realiseren watergang. Blauw is mooi, maar duur! Het aanbrengen van beplanting kost een fractie van het graven en faciliteren van een watergang en geeft in het kale en winderige gebied beschutting, maat en schaal. Het kan daarbij zo gesitueerd worden dat een fasegewijze uitgifte goed mogelijk is. Bij het vastleggen van de groenfunctie / predicaat "Bos" is wellicht ook een reductie van verwervingskosten aan de orde. Dit is o.a. toegepast in de westelijke uitbreidingslocatie Dronten-west.

Aanvullend zou ik, gezien de locatie nabij "De Poort Lelystad" (ontwikkelingsvisie Nationaal Park Nieuw Land) pleiten voor een stedenbouwkundige opzet die geïnspireerd is door wonen in en nabij de natuur, en als referentie kan dienen voor het Echte Lelystadse Excellente Wonen. Het bestaande bosgebied en natuurlijke ruigte in het gebied kan daarbij dienen als een aanzet voor het gewenste groene kader. Suggestie voor de titel van het gebied : "Zuidzoom".



Bestaande situatie Warande en globale stedenbouwkundige opzet volgens de Verkenning. De kosten van de aanleg van een watergang is erg hoog en zeker als dit afgezet wordt tegen een beperkt aantal te realiseren kavels. Dit past niet bij een strategie waarbij beperking van plan- en investeringskosten en faseerbaarheid uitgangspunt is.

Meerdijkhaven

Ook hier een opmerking over investeringskosten. Het schetsplan toont bebouwing *op* het dijklichaam. Alles kan, maar ook dit vergt afgezien van de verwervingskosten (rest van het gebied is *wèl* gemeentelijk eigendom) heel veel kosten en kent tal van beperkingen.

Tot besluit

Vorige week sprak ik een collega uit het vakgebied, een stedenbouwkundig ontwerper in de beginfase van Lelystad en later hoofd Stedenbouw Almere. Hij herkende de problematiek en sprak enige wijze woorden. Daarmee wil ik graag afsluiten.

- Ga niet voor de snelle winst
- Wees voorbereid op de groeiende behoefte aan woningen vanuit de randstad
- Wees zuinig op je stadsranden en leg groengebieden **tijdig** aan. Zij vormen de omgevingskwaliteit van het wonen in een polderstad.
- Groen is Goud !

Dank voor uw aandacht !