

Verslag bijeenkomst herontwikkeling Karveel 39 nrs. 15-17 10-7-2024

Dit verslag is een weergave van de 2^e bijeenkomst in het kader van de beoogde herontwikkeling van de voormalige Triade Vitree locatie aan het Karveel 39 nrs. 15-17.

Datum: woensdag 10 juli 19.00-20.30u
Uitnodiging: op woensdag 26 juni zijn in de directe omgeving ca. 125 uitnodigingen huis aan huis verspreid
Aanmelden: vooraf hadden zich 27 personen aangemeld van 17 adressen
Aanwezigen: o.b.v. een schatting zijn er ca. 60 bezoekers aanwezig geweest

Opzet bijeenkomst:

Er is gestart met een presentatie door de stedenbouwkundige.

Hier is ingegaan op de uitgangpunten van de opzet, de reacties n.a.v. de vorige bijeenkomst op 16 mei en hoe dit is verwerkt in de huidige planopzet. De presentatie is te bekijken via https://clavestgoed.nl/wp-content/uploads/2024/07/3642_bewonersavond-10-juli.pdf.

Op basis van verschillende panelen met daarop het verkavelingsplan, een 3d verbeelding en referentiebeelden van de woningen en de openbare ruimte hebben bezoekers kennis kunnen nemen van de plannen.

O.b.v. een reactieformulier is gevraagd reactie te geven op de gepresenteerde plannen. Op het reactieformulier waren de volgende vragen opgenomen:

Wat vindt u positief in de gepresenteerde planopzet?

Wat zijn uw zorgen m.b.t. de gepresenteerde planopzet?

Algemene opmerkingen.

Op de avond zelf zijn 7 formulieren ingeleverd. Daarnaast kon men per mail of via de website reageren. Via de mail zijn (tot en met 16 juli) nog 8 reacties ontvangen. Via het reactieformulier op de website zijn (tot en met 16 juli) 10 reacties binnengekomen waarvan 9 aangeven belangstelling te hebben voor een seniorenwoning.

Hieronder zijn bulletsgewijs de reacties per vraag gebundeld. Reacties die relatief vaak voorkomen (3x of meer) zijn vetgedrukt weergegeven.

Wat vindt u positief in de gepresenteerde planopzet?

- Er is duidelijk rekening gehouden met feedback van de 1^e avond voor het overgrote deel van het plan
- **Dat er goed geluisterd is naar de omwonenden**
- Clave heeft goed geluisterd naar de wensen vanuit de omgeving, **voldoende groen, geen hoogbouw**, spiegelen van het straatbeeld, geen sociale huur
- Het is goed om te zien dat er daadwerkelijk iets gedaan is met de aanvullingen vanuit de wijk. Het plan ziet er goed uit, complimenten daarvoor.
- Dat er iets moois gebouwd gaat worden in plaats van een langzaam vervallen gebouw. En daarom ook een zekerheid dat de buurt er van op gaat knappen.
- Om te beginnen is onze eerste indruk van het gepresenteerde plan voor de bouw Karveel 39 15-17 op 10 juli positief! We zien dat veel wensen van de buurt in het vernieuwde plan verwerkt zijn, waardoor we de indruk hebben dat er serieus rekening gehouden wordt met de wensen en behoeften van de omwonenden. We voelen ons gehoord en dat geeft vertrouwen voor het vervolg. Het woongenot in de buurt is hoog, en kan met deze samenwerking ook hoog blijven, zowel voor de huidige bewoners als voor de nieuwe bewoners van de nieuwbouw in Karveel 41 (noot: nieuwbouw is Karveel 39).
- Laagbouw achter onze woning, behoudt van uitzicht

- Duidelijk beter voorstel dan het eerste plan, zeker gezien type (geen hoogbouw)
- Prima, wel vind ik het jammer dat de lage appartementen geschrapt zijn. Het komt mij wat traditioneel en/of conservatief over.
- Instapwoningen
- Seniorenwoningen i.p.v. hoogbouw
- Erg positief is dat het een mix is van betaalbare koopwoningen tot middenklasse koopwoningen en seniorenwoningen
- De bouwstijl zoals aangegeven zou van ons in lijn mogen liggen met ons eigen hofje, Karveel 42. Want inderdaad de andere woningen in het Karveel zijn heel uiteenlopend en gedateerd. Het groene gevoel, de brede wegen en de pergola's aan de woningen vonden we er heel erg mooi uit zien en we verheugen ons op een mooie wijk achter ons. Zijn ook echt blij dat er geen sociale huurwoningen en appartementen komen, dank daarvoor!
- Heel blij met de huisartsenpost achter ons huis i.p.v. hele rijen met woningen en de dan vele aangrenzende tuinen
- We zijn positief verrast met het nieuwe plan

Wat zijn uw zorgen m.b.t. de gepresenteerde planopzet?

- Er is geen enkele aanpassing gedaan nabij mijn woning in de plannen. Ten opzichte van eerste plan is alles behouden waar ik op heb gereageerd. Hoge woningen, dichte rij, geen vrije zone, veel burens
- Ik vind het oneerlijk dat bij alle anderen aanpassingen zijn doorgevoerd maar niet bij ons. Bomen gaan weg, geen maatregel t.b.v. inschijnen parkeerplaatsen.
- Ik wil wel duidelijk aandacht vragen voor onze recent nieuwe buurman van Karveel 40-**, direct aangrenzend aan het te bebouwen perceel. In een gesprek is aangegeven, waarom hij teleurgesteld is en welke mogelijkheden er wellicht zijn om hem tegemoet te komen b.v. de 4 duurdere eengezinswoningen ook te vervangen door ook seniorenwoningen of de woningen te kantelen met de tuin naar het westen. Overigens hij staat ook positief t.o.v. de opzet van het plan.
- Naast Karveel 40-** zijn hogere woningen voorzien dan de bestaande bouw. Een oplossing zou kunnen zijn om ook hier seniorenwoningen te plaatsen, net als aan de oostzijde. De bewoners ervaren dan minder inkijk in hun achtertuin en behouden hun privacy.
- Dat vanuit de gemeente wordt vastgehouden aan het kader voor nieuwbouwprojecten met de mix van sociale huur, goedkope woningen, duurdere woningen
- We hebben zorg over de toepassing van de regiewet volkshuisvesting en hoe het college van B&W in Lelystad daar voor dit specifieke project invulling aan wil geven. De algemene regel is dat er 30% sociale huurwoningen moet worden opgenomen (dat geldt met name voor gemeenten waar het aantal sociale huurwoningen onder het landelijk gemiddelde zit) en dat 2/3e van de woningen betaalbaar moet zijn voor middeninkomens en lagere inkomens. Als deze norm per project moet worden toegepast bestaat het risico dat het huidige voorstel opnieuw moet worden bekeken. Waardoor er niet aan de wensen van de omgeving kan worden voldaan. Wij vragen dan ook om een inschatting van dit risico bij de volgende uitwerking, of nog beter, een uitspraak van het college over de mate waarin de regiewet gaat worden toegepast op dit betreffende voorstel.
- Bereikbaarheid van de haag die onze tuin afscheidt van de groenstrook erachter t.b.v. snoeien/onderhoud.
- Er is weliswaar rekening gehouden met het behoud van het bestaand groen grenzend aan de achtertuinen van Karveel 40, met name de Meidoornlaan, maar door de gekozen constructie (eigendom van de nieuwe bewoners van Karveel 39 - met clausule dat het behouden moet blijven) zien wij wel een risico. Als de nieuwe bewoners tegen de afspraak in toch besluiten het groen te verwijderen (het staat per slot van rekening op hun grond) dan is dat moeilijk

tegen te houden. In andere wijken in Lelystad waar een dergelijke clause is opgenomen zien we dat er niet wordt gehandhaafd als er van wordt afgeweken.

- Graag ook zo'n groenscherm tegen inschijnende lampen in onze achtertuin maar dan zodanig dat de haag bereikbaar blijft om te onderhouden
- Over het uitzicht karveel 39-** op dit moment is ons zicht precies de parkeer plaats van triade en kijken we de eerste 100 meter (iets meer) vrij uit, als daar straks een praktijk word gebouwd, wat op de tekeningen te zien is komt het hoogste punt precies voor ons te staan van 2 laags naar 1. Nu snappen wij dat de appartementen geschrapt zijn uit de bouwplannen en dat er naar alternatieven gezocht moeten worden. Waar door de praktijk naar onze kant is verhuist, nu willen wij dus graag weten hoe hoog de daadwerkelijke hoogte is van de praktijk, want eerlijk 2 lagen gaan we niet mee akkoord.
- Ook vinden wij het belangrijk dat er dan genoeg groen tegen te grenzen van de gebouwen komen
- Parkeerplekken in de toch wel smalle straat, waar dan niet geparkeerd mag worden bijvoorbeeld bij de seniorenwoningen
- Het parkeren van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de weg. Het betreft hier een smalle weg waar auto's elkaar in de huidige situatie kunnen passeren. Door de positionering van de ingang van de woning aan de wegzijde zullen deze bewoners naar alle waarschijnlijkheid hun voertuig op de weg voor hun woning parkeren. Parkeren op de openbare weg is toegestaan. Dat levert echter wel de situatie op dat een deel van de rijbaan niet meer gebruikt kan worden en auto's elkaar niet meer vrij kunnen passeren. Dit zal met name in de spijstijden van school en werk verkeersproblemen op gaan leveren. Mogelijk is dit eenvoudig op te lossen door de ingang van de woningen aan de andere zijde te positioneren. Daarmee komt de tuinzijde aan de weg. Bewoners zullen hun voertuig dan aan de voorzijde in de parkeerbox neerzetten waarmee de weg vrij blijft van parkeeroverlast en de verkeerssituatie veiliger wordt. De tuinzijde komt dan eveneens op het zuiden te liggen wat het woongenot van de bewoners zal vergroten.
- We hebben de meeste zorgen die we hadden kunnen laten varen, echter maken we ons nog wel een beetje druk om de parkeerplekken direct achter onze woning. De oplossing met een groene haag lijkt best oke maar moeten we nog wel gaan ervaren.
- Parkeerplaatsen in de wijk
- Parkeren op eigen terrein/voldoende parkeergelegenheid. We blijven dit als een aandachtspunt zien. Over het algemeen willen mensen hun auto zo dicht mogelijk bij de woning parkeren en we zien een risico dat de bewoners van de seniorenwoningen die grenzen aan Karveel 40, hun auto in de straat van Karveel 40 zullen gaan parkeren. Zeker wanneer er een doorsteek wordt gecreëerd tussen Karveel 39 en Karveel 40 (hoek bij Karveel 40-29).
- Dichtbij het schoolgebouw, misschien overlast door verkeersdrukte
- Wij zijn zeer huiverig of het goed gaat komen met betrekking parkeren, of we gezamenlijk onze auto's nog wel kwijt kunnen. Vooral omdat er ook een arts praktijk in de plannen voor komt, en nu met het 2e plan komt die ook nog is precies tegen over ons. Daar maken we ons qua uitzicht zorgen over. Maar vooral de drukte die het zich mee brengt, en dan vooral tussen 8 en 5 uur. Het is al een doorgang naar 2 scholen toe, Windroos en Hermanbekius school die uiteindelijk wel weg gaat maar ook de verderop gelegen Boeier word de weg voor gebruikt. Het is nu al vaak een snelweg en met 2 jonge kinderen, worden we daar dus niet vrolijk van. Het eerste plan vinden wij qua locatie dan ook veel geschikter omdat die dan ook veel meer in het gezichtspunt staat, wat wij hoorde een belangrijk iets was van de aanwezigheid van Clave Vastgoed en de gemeente.

- De dichtheid van Karveel 39 lijkt meer dan dubbel zo groot te worden als de huidige dichtheid. Dit geeft, in het Karveel, zorgen wat betreft parkeren en verkeersdruk op de bosweg.
- Op dit plan geen enkele
- Geen zorgen, de opzet is prima (ofschoon wel wat conservatief)

Algemene opmerkingen.

- Er is tijdens de avond vooral benadrukt dat ik er op een mooie zomeravond niet veel last van zou hebben. Dat is echt niet gepast.
- Ik zou graag gelijk behandeld worden als mijn 14 andere direct omwonenden qua inpassing van het plan. Dus de geplande laagbouw in de vorm van seniorenwoningen met een maximale bouwhoogte van ca. 6-7 meter is echt mijn eis. De schaduw reikt dan in de winterperiode (14,5graden zonhoek) wel tot ver in mijn tuin, maar lente/herfst (38graden zonhoek) zou dit nog binnen de tuin van mijn nieuwe burens vallen (10-12m?). Daarbij de nadrukkelijke wens om de bebouwing een kwartslag te draaien zodat deze in lijn staan met de rij woningen waarin mijn huis zich ook bevindt. Mijn woning is slechts 8 meter diep. De nu geplande rij van 22m is niet in lijn of vergelijkbaar te noemen, bij draaien is een diepte van 10-11meter zonder overdreven hinder voor mij wel te verantwoorden. Noot hierbij is dat de seniorenwoningen dan wel zoals vermeld een schuine kap hebben welke vanaf voorzijde woning afloopt naar de tuin van de nieuwe burens. Ik veronderstel de voorzijde dan gelijk aan mijn woning. Ander aandachtspunt is dat bij het draaien de afstand tot mijn erf waarschijnlijk kleiner wordt door de nieuwe bebouwing. Een kleine zijtuin voor parkeren zoals verderop in het plangebied voor de senioren woningen zou mijn voorkeur hebben. Of een groenstrook van 2,5-3meter zoals mijn andere 14 direct omwonenden zullen krijgen. Er is voldoende ruimte in het plangebied aan de noordwestzijde om seniorenwoningen ipv de smallere hoge woningen ter hoogte van mijn woning te maken. Het huizenblok en parkeerplaats schuift dan enkele meters door. Dat het voor het speeltuintje vereist is dat er hoge woningen omheen staan vind ik echt onzin.
- Prima ontwerp!
- Compliment voor hetgeen nu is gepresenteerd en ik hoop dat de gemeente dit plan zal omarmen
- Wij ervaren de samenwerking met Clave op dit moment als positief en hebben er vertrouwen in dat ze met de buurt tot goede overeenstemming zal komen.
- Beplanting achter 40-3 t/m 40-15 bekijken, heel stekelig en rommelig, ook wingerd erin woekert
- De groenvoorzieningen zijn duidelijk passend in de wijk maar gezien het gemeente onderhoud in deze idealistisch. Mijn ervaring hierin gezien de groenstrook naast mijn huidige woningen (40-**), heel slecht, telkens de gemeente hierop attenderen en vragen dit te doen.
- Is het ook mogelijk dat het overpad achter de woningen (Karveel 42) doorloopt langs onze hele kavel, de tuin van de laatste seniorenwoning dus gelijk is aan de andere woningen. Ontsluiting maar de straat hoeft van ons niet direct aan beide zijde maar is wellicht een optie die voor jullie te overwegen is.
- Het zou bijzonder fijn zijn als bij het toekennen van de seniorenwoningen met name wordt gekeken naar de “vlakbij wonende senioren” die daardoor voor doorstroming in dit deel van het Karveel zorgen PS ik heb zeker belangstelling voor een seniorenwoning!
- Wij zijn geïnteresseerd in een seniorenwoning, bij voorkeur gericht naar Karveel 42 en een hoek
- Graag willen we nog aangeven dat mijn moeder en partner zeker interesse hebben in een seniorenwoning met parkeerplaats op eigen grond.

- Nog even over de weg, daar moet echt naar gekeken worden hoge drempels of iets van een sluis, in die richting zou niet verkeerd zijn.
- Ik kijk uit naar de prijsindicaties

Naast de reacties via de reactieformulieren zijn tijdens de avond mondeling de volgende opmerkingen geplaatst:

- Liggen de parkeerplaatsen niet te ver van de seniorenwoningen? Zijn de parkeerkofters niet te verplaatsen?
- Komen er laadpalen in het plan?