Documentatie participatietraject
Karveel 39 te Lelystad

Inhoudsopgave

1. Participatieplan p. 2
2. Panelen met uitgangspunten 1e bijeenkomst p. 4
3. Verslag 1e bijeenkomst p. 8
4. Presentatie planuitwerking 2e bijeenkomst p. 11
5. Verslag 2e bijeenkomst p. 38
6. Presentatie definitief plan 3e bijeenkomst p. 43

Voorstel participatie aanpak herontwikkeling Karveel 39, Lelystad
25 april 2024

1e bijeenkomst
Wat: Inloopbijeenkomst met uitgangspunten en ideeën van plan op grote (A1) foam panelen a.d.h.v. verschillende thema's:

- Analyse/achtergronden
- Verkavelingsvoorstel
- Parkeren
- Referenties architectuur
- Referenties openbaar gebied

Men kan met behulp van post-its op de panelen aangeven wat men waardeert of wat men minder waardeert aan de ideeën. Daarnaast kan men een algemene reactie achterlaten. Doel hiervan is ook om te achterhalen wat er speelt in de buurt en waar eventuele zorgen zitten. Mogelijk kan dit gebruikt worden bij de uitwerking van het plan. Uiteraard kan men ook in gesprek met de ontwikkelaars, vertegenwoordigers gemeente en betrokken adviseurs.
Wanneer: half mei 2024
Genodigden: omwonenden (zie gebied op kaartje hieronder), raadsleden, overige relevante stakeholders zoals bijvoorbeeld directeur basisschool.
Waar: op locatie in gebouw

2e bijeenkomst
Wat: Inloopbijeenkomst met uitwerking van plan en terugblik reacties uit 1e bijeenkomst op grote (A1) foam panelen a.d.h.v. verschillende thema's:

- Verkavelingsvoorstel meer gedetailleerd
- Parkeren
- Ideeën uitwerking architectuur
- Referenties openbaar gebied

Men kan met behulp van post-its op de panelen aangeven wat men waardeert of wat men minder waardeert aan de ideeën. Daarnaast kan men een algemene reactie achterlaten. Uiteraard kan men ook in gesprek met de ontwikkelaars, vertegenwoordigers gemeente en betrokken adviseurs.
Wanneer: eind juni/begin juli 2024 (i.i.g. voor de schoolvakanties starten)
Genodigden: omwonenden (zie gebied op kaartje hieronder), raadsleden, overige relevante stakeholders zoals bijvoorbeeld directeur basisschool.
Waar: op locatie in gebouw

Vanaf de 2e bijeenkomst lanceren wij de projectwebsite waarop ook een pagina wordt ingericht m.b.t. het participatieproces. Hierop wordt de tot dan toe beschikbare informatie verstrekt en kan men een reactieformulier invullen. Ook bereiken we hiermee kandidaat kopers zodat ook hun stem in de planvorming meegewogen kan worden.

3e bijeenkomst
Wat: Inloopbijeenkomst met ontwerp van plan zoals dit wordt ingediend voor de aanvraag BOPA op grote (A1) foam panelen a.d.h.v. verschillende thema's:

- Verkavelingsvoorstel
- Parkeren
- (Schets)ontwerp woningen
- Schetsontwerp openbaar gebied
- Proces/planning

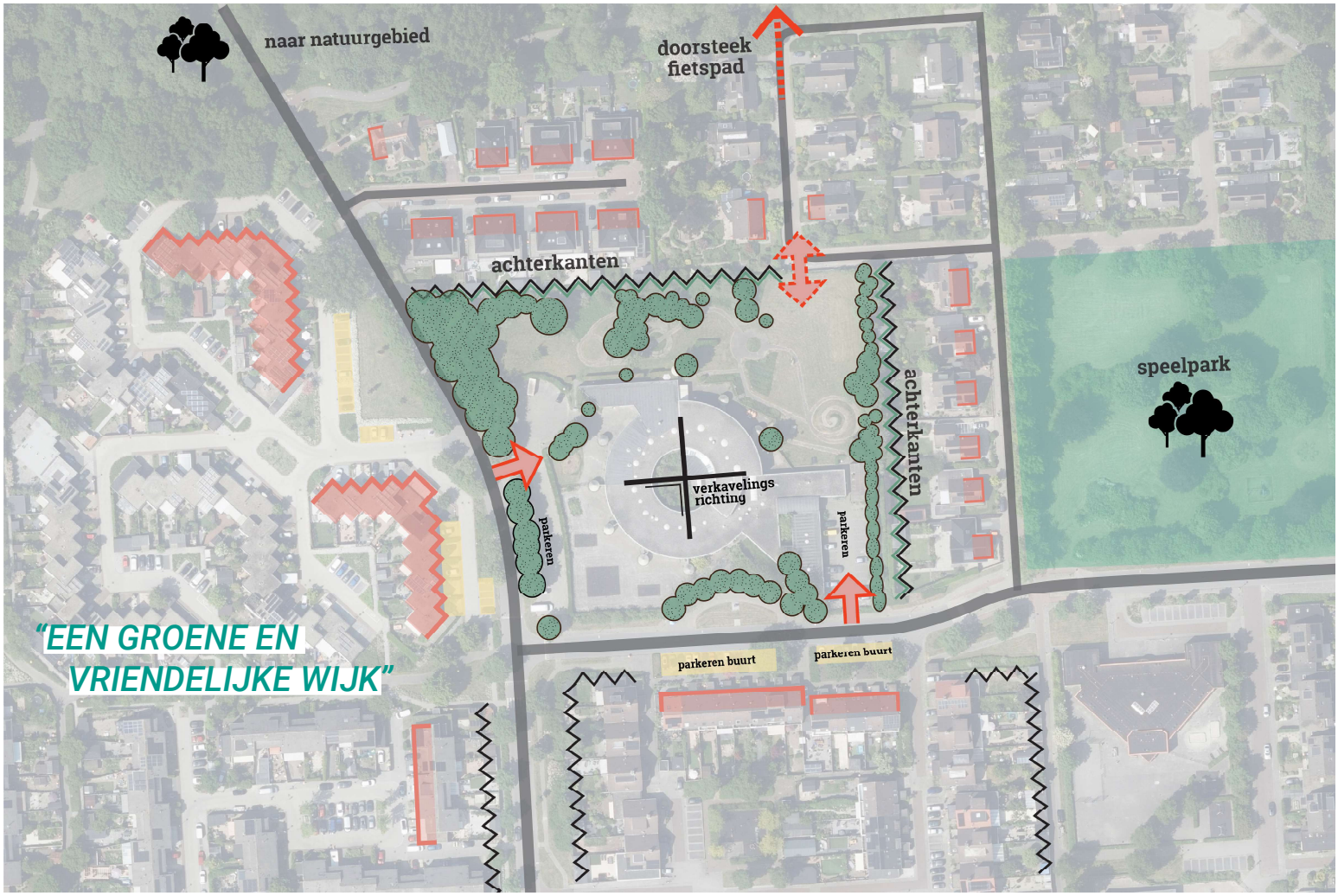
Doel is de mensen pro-actief te informeren over het plan en het bijbehorende proces inclusief een terugkoppeling over wat wel niet is meegenomen bij de uitwerking van het plan.
Wanneer: oktober/november 2024
Genodigden: omwonenden (zie gebied op kaartje hieronder), raadsleden, overige relevante stakeholders zoals bijvoorbeeld directeur basisschool.
Waar: op locatie in gebouw

Afsluitend
Als afsluiting wordt een overzicht opgesteld van de reacties gedurende het proces, van wie deze reactie kwam en hoe dit in het plan is verwerkt en zo niet waarom niet.

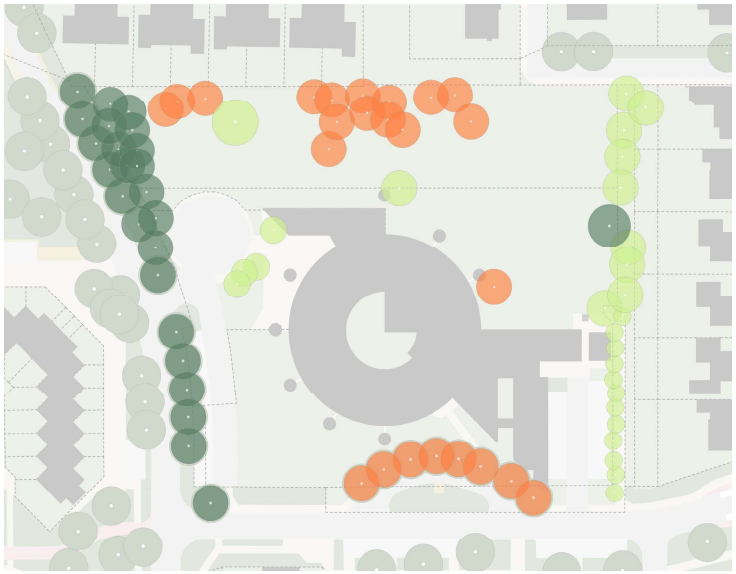


Karveel 39, locatie Triade-Vitree

context en analyse

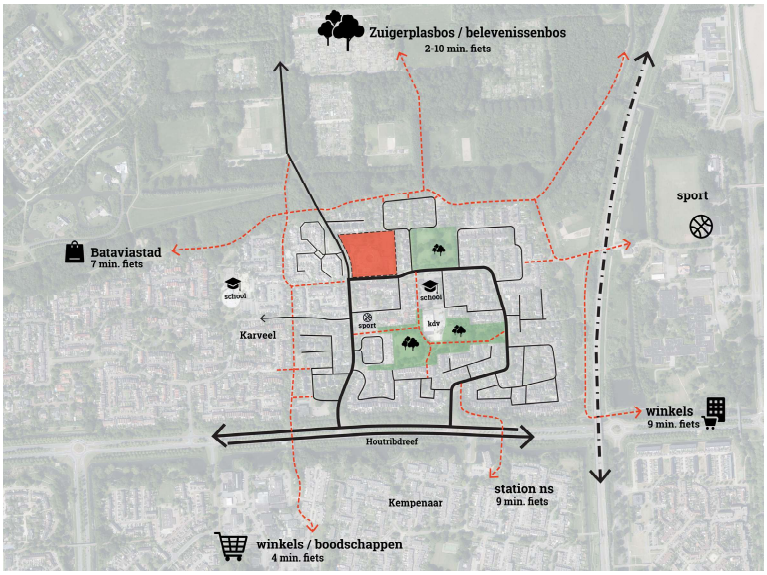


uitgangspunten en aanknopingspunten van de locatie



conditie van de bestaande bomen in het gebied

- conditie goed
- conditie matig
- conditie redelijk
- conditie slecht



situering van de locatie in de omgeving

Karveel 39, locatie Triade-Vitree

schetsplan en -programma



concept schetsplan

Ruimtelijke randvoorwaarden

Stedenbouw
- Locatie leent zich voor herontwikkeling
- Woningen richten zich op de hoofdstructuur van de wijk (Karveel 42/39)
- Rekening houden met bestaande woningen en bestaande tuinen.

Groen
- Diverse bomen in het gebied; zo veel mogelijk inpassen zodat groene karakter behouden blijft
- Nieuw groen toevoegen, eventueel met waterbergende functie
- Voorzien in behoefte naar (kleinschalig) spelen.

Verkeer
- Parkeren zo veel mogelijk oplossen binnen het gebied, niet aan de randen
- Door middel van langzaam-verkeersroutes koppelen aan de omgeving (o.a. Karveel 40)

Ten aanzien van programma
- De 'Lelystadse mix' : koopwoningen en sociale huurwoningen
- Voldoen aan de grote vraag naar maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Door huisartsentekort een praktijk inpassen in het plan.



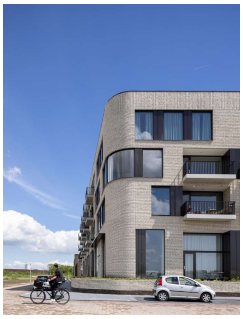
rijwoningen aan een woonerf

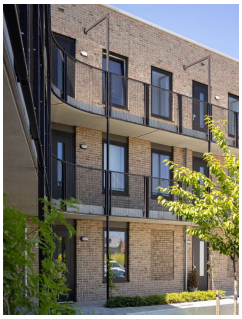


appartementengebouw van 3-4 lagen



duurzame rijwoningen (conceptwoning)





appartementengebouw van 3-4 lagen



rijwoningen aan groen woonerf



appartementengebouw van 3-4 lagen



voorbeeld van een huisartsenpraktijk

Karveel 39, locatie Triade-Vitree

verkeer en openbare ruimte



concept verkeerstructuur



ruimte voor spelen



smal woonerf met voortuinen en haag



groene berm langs een erf



smal woonerf met groene straatbeeld



smal woonerf met voortuinen en hagen



groene heesterstrook langs Karveel 39



woonerf met groene berm



groene half-verharding voor de parkeerplaatsen



veilige speelplaats

Karveel 39, locatie Triade-Vitree
planning en doelgroepen

Voor wie en wat bouwen we?



jonge gezinnen



- 1/3 sociale huur
- 1/3 bereikbare koop & middeldure huur
- 1/3 vrije sector koop
- Huisartsenpraktijk



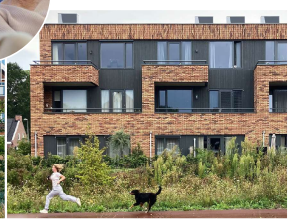
jongeren en starters



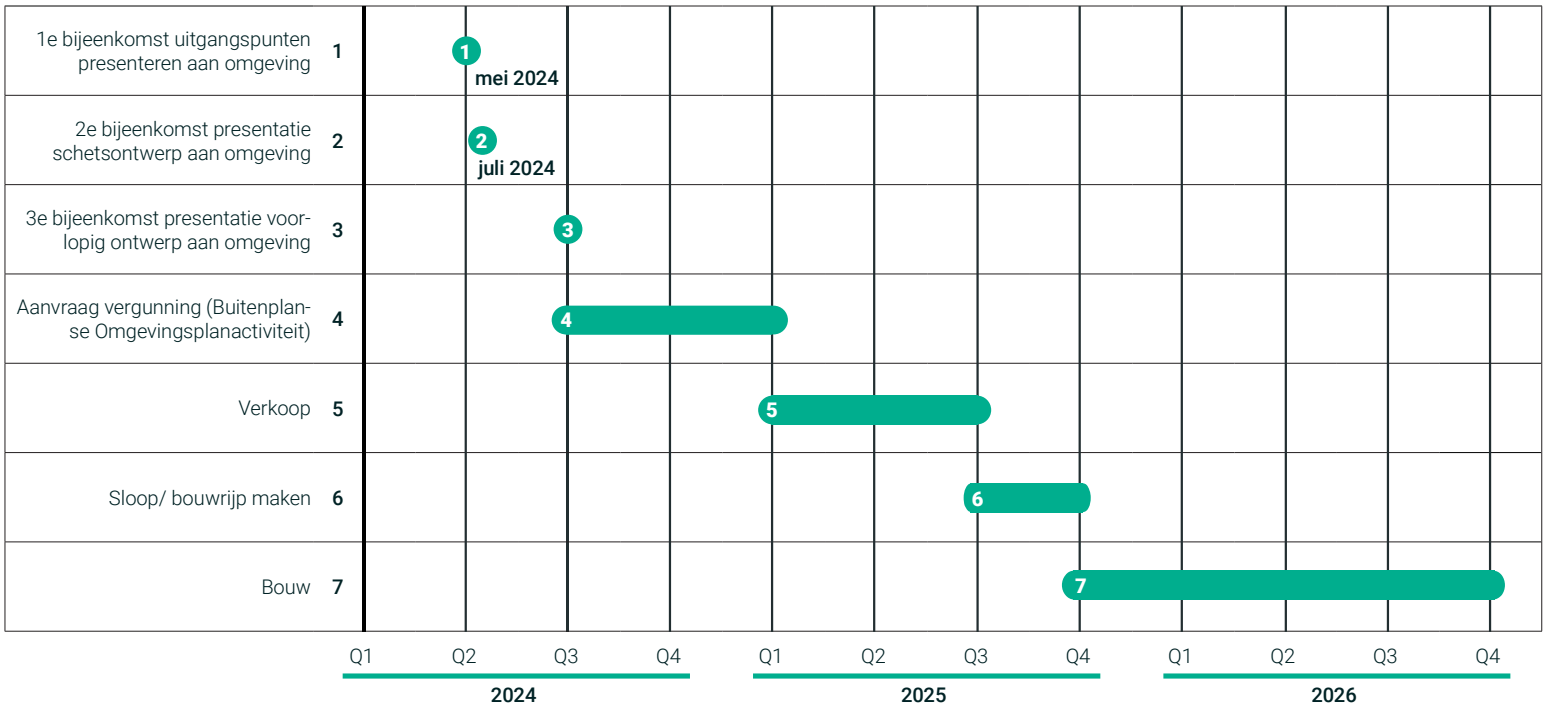


ouderen





Globale planning



Als u wilt reageren op de ideeën of zelf ideeën heeft vul dan een reactieformulier in of stuur een e-mail naar: info@clavevastgoed.nl

Verslag inloopbijeenkomst herontwikkeling Karveel 39 nrs. 15-17

Dit verslag is een weergave van de 1e inloopbijeenkomst in het kader van de beoogde herontwikkeling van de voormalige Triade Vitree locatie aan het Karveel 39 nrs. 15-17.

Datum:	donderdag 16 mei 19.00-20.30u
Uitnodiging:	op dinsdag 30 april zijn in de directe omgeving ca. 120 uitnodigingen huis aan huis verspreid
Aanmelden:	vooraf hadden zich 54 personen aangemeld van 32 adressen
Aanwezigen:	o.b.v. een schatting zijn er ca. 80-90 bezoekers aanwezig geweest

Opzet bijeenkomst:
Op basis van een 4-tal panelen met daarop achtereenvolgens de ruimtelijke uitgangspunten, concept ruimtelijke opzet met referentiebeelden woningtypen, concept ruimtelijke opzet met referentiebeelden openbare ruimte en parkeren en als laatste een planning van het proces 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:
Waar liggen volgen u kansen met deze ontwikkeling?
Wat zijn wat u betreft aandachtspunten voor deze ontwikkeling?
Algemene opmerkingen.

Op de avond zelf zijn 23 formulieren ingeleverd. Daarnaast kon men per mail reageren. Via de mail zijn (tot en met 22 mei) nog 4 reacties ontvangen.
Hieronder zijn bulletsgewijs de reacties per vraag gebundeld. Reacties die relatief vaak voorkomen (3x of meer) zijn vetgedrukt weergegeven. Bij punten die meer dan 8x (1 op de 3 reacties) zijn genoemd zijn uitroeptekens geplaatst.

Waar liggen volgen u kansen met deze ontwikkeling?
- Eengezinswoningen gezinnen
- **Seniorenwoningen** (met kleine tuin en grote living)
- Seniorenwoningen zodat er eengezinswoningen vrij komen, bevordering van doorstroming binnen het Karveel
- Bungalows
- Energieneutraal
- Laagbouw
- 2/3 laags
- Huisvesting voor starters
- Ruimte voor jonge gezinnen die kunnen en willen kopen dus geen woningen van € 300.000,-+
- Betaalbare huizen koop
- Middenklasse en hoger segment, maak er geen achterbuurt van
- Duurzame woningen
- Aantal woningen is goed
- Mooie plannen die de wijk verrijken
- Mix oud en jong
- Rekening houden met de toenemende zorgvraag van ouderen die voor jongeren kunnen zorgen (oppas) en jongeren die hand en spandiensten voor ouderen kunnen geven (omzien naar elkaar).
- **Bouwstijl aanpassen aan bestaande omgeving**
- Huisartsenpraktijk geweldig idee

- Kans voor een maatschappelijke functie (huisarts)
- Gebruik ontwikkeling voor ontsluiting voetgangers oost-west in de wijk van speelplaats naar speelschip, niet over fietspad in park, doorsteek naar fietspad Karveel 40 is dan ook niet noodzakelijk
- Meidoornhaag aan oostzijde plangebied behouden
- Bestaande bomen zoveel mogelijk integreren in plan
- De mogelijkheid om 5 meter grond te kopen om zo een buffer / meer privacy te creëren bij bewoners Karveel 42
- Als er appartementen gebouwd worden leg dan (een deel van) de parkeerplaatsen onder de appartementen
- Integreer groen in een mogelijk appartementencomplex (groene gevels).
- Flexindeling

Wat zijn wat u betreft aandachtspunten voor deze ontwikkeling?
- **!! Parkeren (woningen)**
- De buurt gebruikt al aantal jaren parkeerplaatsen Karveel 39 15, in de buurt is chronisch tekort
- **Parkeren (huisartsenpraktijk)**
- Geen grootschalige parkeerplaatsen, parkeren op eigen erf
- Houdt bestaande parkeerstrook langs schutting Karveel 40
- Pas opleveren als alle voorzieningen, zoals parkeerplaatsen in de nieuwe wijk, klaar zijn.
- Verkeersdrukte (veiligheid voor kinderen)
- Huidige spreiding van parkeerplaatsen zorgt voor maximale overlast naar de buurt, maak de parkeervoorziening centraal
- **!! Behoud karakter wijk (groen/ruim)**
- Bouwen in de stijl van de wijk/open karakter
- Passen in de groene omgeving
- **!! (Zeker) geen hoogbouw**
- Hoogbouw van 3-4 lagen is vreselijk uit de maat
- Presentatie plannen veel te massief
- **Geen sociale woningbouw**
- Geen overkant voor Karveel 40
- Stijlbreuk, nieuwbouw moet in overeenstemming zijn met omgeving
- Geen lange rijen en grote woonblokken
- Diepe tuinen aan de oostzijde grenzend aan achterkanten Karveel
- 2 onder 1 kapwoningen zodat er niet teveel achterburen grenzen aan onze tuin
- Problemen met huidige bewoners Karveel 39 2 t/m 26
- Is zorg/huisarts nodig? Zo ja dan aan zijde inrit plannen
- Geen verstening door een blokkendoos als appartementencomplex neer te zetten.
- Geen parkeerplaats direct grenzend aan onze achtertuinen /percelen (Karveel 42-12 en 42-14).
- Geen parkeerplaats die weggestopt ligt achter (openbaar) groen (de huidige parkeerplaats is nu al een plek voor dealers).
- Geen rijtjeswoningen.
- Geen achterpad direct grenzend aan onze achtertuinen / percelen.
- Geen grootschalig gezondheidscentrum, dan wordt de wijk echt te druk.
- Geen huisartsenpraktijk voor mijn deur
- Geen hinder voor direct omwonenden

- De buurt tevreden houden, eerdere projecten zijn gesneuveld
- Appartementen in het midden i.v.m. omgeving

Algemene opmerkingen.
- Goed dat er meer woningen komen
- 50 woningen is al teveel om maar niet te speken over 70
- **Laat de bouw ook in de wijk passen qua stijl en sfeer**
- Dezelfde bouwstijl en sfeer als de huizen van Karveel 42-xx
- Huidige bouwhoogte in bestemmingsplan 10m, maximaal 3 lagen
- Veel jongeren wonen hier uit noodzaak thuis, speel er op in
- Expliciete afstemming nodig voor erfafscheiding met direct aangrenzende percelen
- Karveel 40 is in opzet een hofje, behoudt dit in het straatbeeld
- Zorg voor voldoende groen en parkeergelegenheden
- Speeltuin bij sporthal mag wijken voor nieuwe P plaatsen, norm van 1,5 is al lang niet meer voldoende
- Houdt de groene heesterstrook langs Karveel 39 alsjeblieft aan (over de hele lengte)
- Behoudt de bomen aan de oostzijde (achterzijde Karveel 40)
- Slecht plan
- Geen goed plan
- Goed plan
- Telefonisch is aangegeven alleen 2 woonlagen met kap, nu zien wij 3/4 woonlagen
- Graag meer informatie
- Duidelijke communicatie over sloop zou fijn zijn, ik huur hier anti-kraak
- Als huidige bewoner graag voorrang op nieuwbouw, ik blijf graag in deze wijk
- Niet alleen geld willen verdienen denk ook aan de buurtbewoners
- Wijk is ruim opgezet met relatief lage bewonersdichtheid. Overgrote deel van bestaande woningen is koop.
- Ik zou graag een schaduwanalyse ontvangen van de beoogde bebouwing op 21 december (laagstaande zon) van zonsopgang tot zonsondergang
- Graag een vrije zone rondom het project van minimaal 3 meter breed zodat geen nieuwe huizen of tuinen worden gebouwd tegen of nabij de bestaande tuinen van Karveel 40 en 42
- Aandacht voor privacy, schaduw, geluid en wildparkeerders
- **Direct omwonenden 1e keuze geven op inschrijving**
- Succes!

Naast de reacties via de reactieformulieren zijn tijdens de avond mondeling de volgende opmerkingen geplaatst:
- Heb aandacht voor zicht op parkeerplaatsen, kans op overlast/ophouden mensen
- Hou bij positie parkeerplaatsen rekening met inschijnende koplampen in tuinen en woningen
- Pas ook 2^1 kap woningen toe als afronding van Karveel 42 en de vrijstaande woningen aan de oostkant
- Referenties ogen heel stedelijk
- Doelgroep eventuele sociale huurwoningen Centrada 55+

Karveel

Herontwikkeling locatie Triade - Vitree
Visie stedenbouw en landschap

Lelystad
10-07-2023

Inhoudsopgave

A Locatie

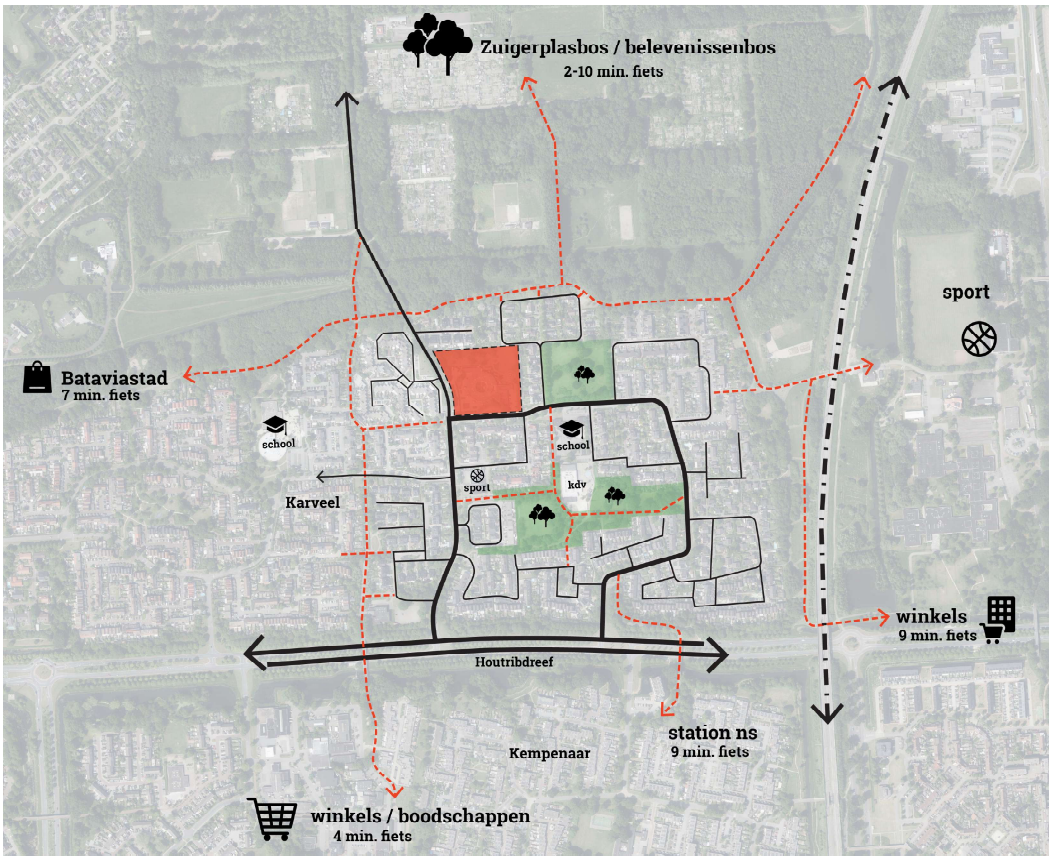
B Terugblik inloopavond

C Reacties en nieuwe uitwerking

C Vervolg

A Locatie

Karveel


Zuigerplasbos / belevenissenbos
2-10 min. fiets
sport
Bataviastad
7 min. fiets
school
school
sport
kdv
Karveel
winkels
9 min. fiets
Houtribdreef
station ns
9 min. fiets
Kempenaar
winkels / boodschappen
4 min. fiets

Een fijne, groene wijk

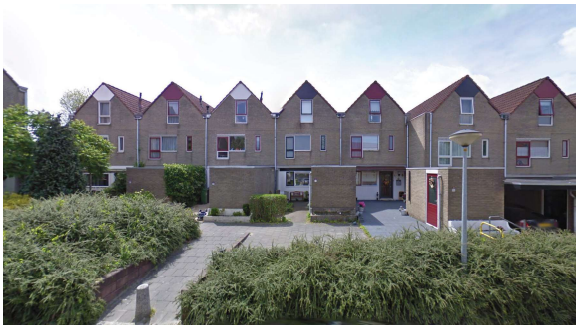








... met diverse buurtjes en architectuur







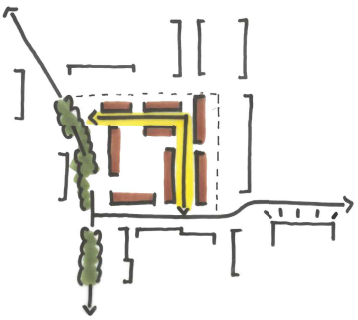

Karveel 39


naar natuurgebied
doorsteek fietspad
achterkanten
speelpark
verkavelings richting
parkeren
parkeren
achterkanten
parkeren buurt
parkeren buurt

B Terugblik inloopavond

Vorige keer

- Erfachtig hofje á la Karveel
- Rijwoningen van verschillende breedtes
- Appartementen met huisartsenpost aan zuidwest zijde





Reacties - onderwerpen

- Wonen en programma
- Parkeren
- Groen
- Karveel's karakter

C Reacties en nieuwe uitwerking

Reacties
Wonen en programma

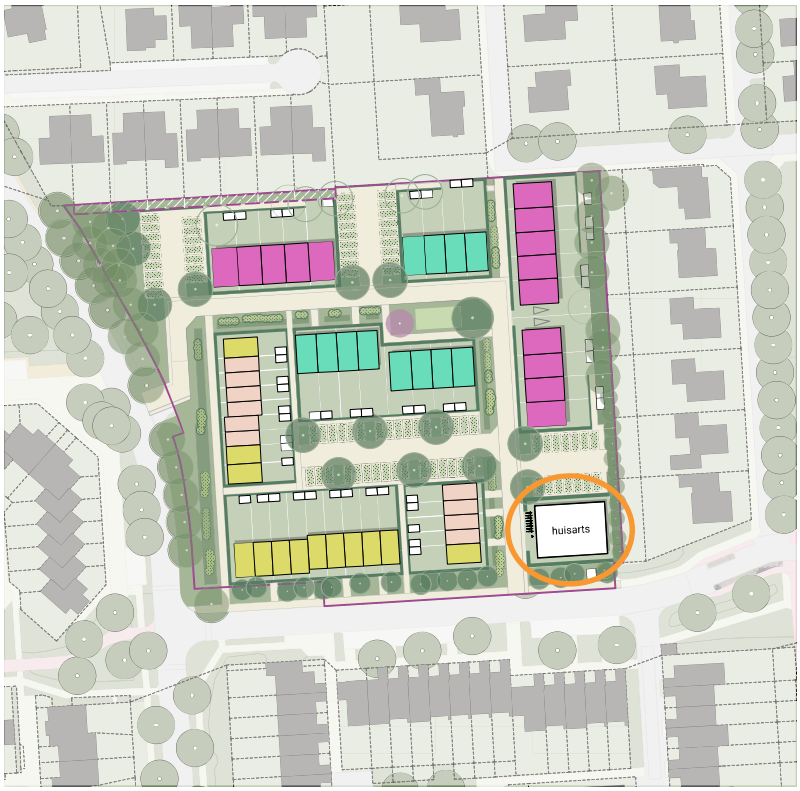
- Liever geen hoogbouw
- Liever geen sociale huur
- Behoefte aan seniorenwoningen t.b.v. doorstroming
- Betaalbare koopwoningen
- Mix jong en oud



Nieuwe uitwerking
Wonen en programma

- 10 goedkope koopwoningen (ca. 70m^2)
- 13 betaalbare rijwoningen (ca. 100 m^2)
- 14 seniorenwoningen (ca. 90 m^2)
- 12 grotere rijwoningen (ca. 125 m^2)

- Huisartsenpraktijk: zelfstandig enkellaags gebouw met evt. gedeeltelijke verdieping



Nieuwe uitwerking
Vogelvlucht



Reacties
Parkeren

- Zorg over voldoende parkeerplaatsen (wonen en huisarts)

- Rekening houden met locatie parkeerplaatsen i.v.m. schijnende koplampen in tuinen en woningen



Nieuwe uitwerking
Parkeren

- Parkeerkoffers verspreid over buurt
- Parkeernorm gemeente Lelystad gehandhaafd voor woningen
- Parkeernorm gemeente Lelystad gehandhaafd voor huisartsenpost
- Overlast schijnende koplampen voorkomen door erfafscheidingen en groenstructuren



Referentiebeelden parkeren



voorbeeld erf 4,8 meter breed



parkeren op half-open verharding



parkeren op half-open verharding



voorbeeld erf 4,8 meter breed



achterzijde tuinen met heg aan parkeerkoffer



scherm met kardinaalsmuts aan uiteinde parkeerkoffer

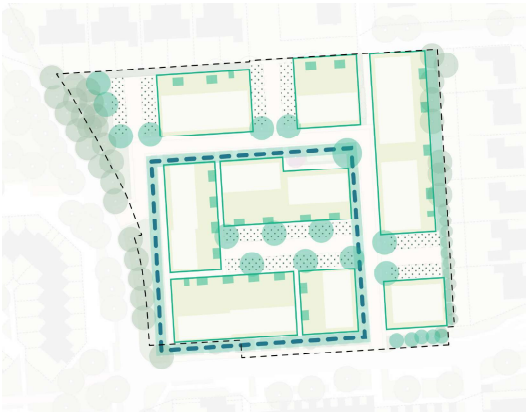
Reacties
Groen

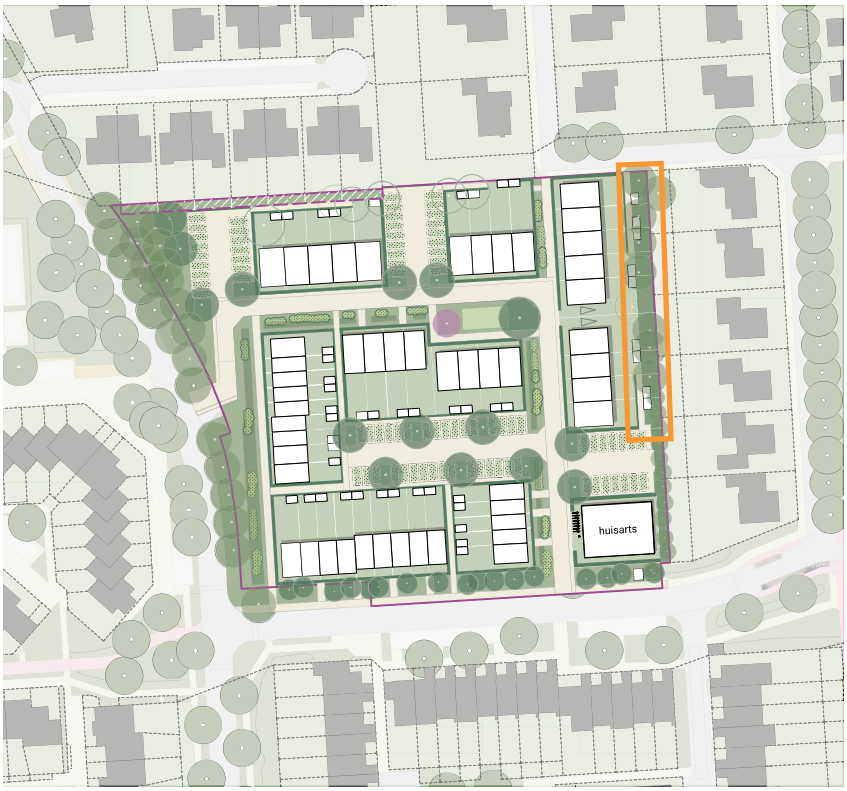
- Behoud van groen langs de buurt- en kavelgrenzen en langs de straat



Nieuw plan
Groen

- Groene randen buurt behouden
- Behouden groenstrook oostzijde: bergingen gedeeltelijk in groenstrook

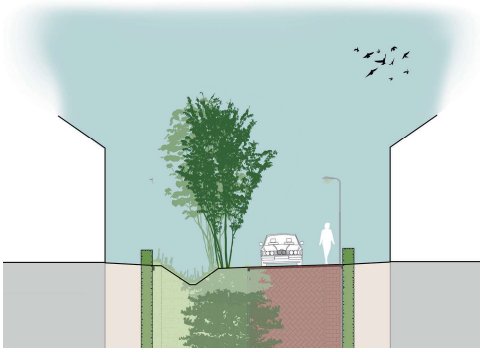




Nieuwe uitwerking
Groene leefstraten

- Groen straatbeeld, auto te gast







Pergola's



Wadi's

Reacties
Karveel's Karakter

- Laat de nieuwbouw in de wijk passen qua stijl en sfeer



Laagbouw



Hoekelementen



Deurluifel



Lichte baksteen

Nieuwe uitwerking
Karveel's Karakter

Karveel



Laagbouw



Hoekelementen

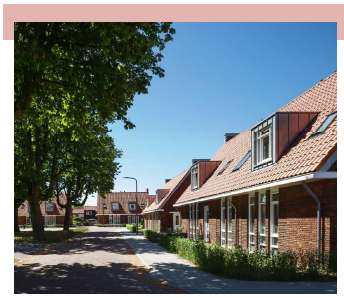


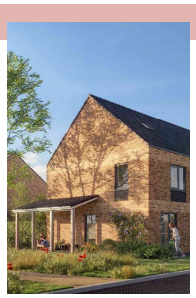
Deurluifel



Lichte baksteen

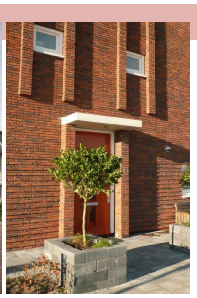
Referentie beelden











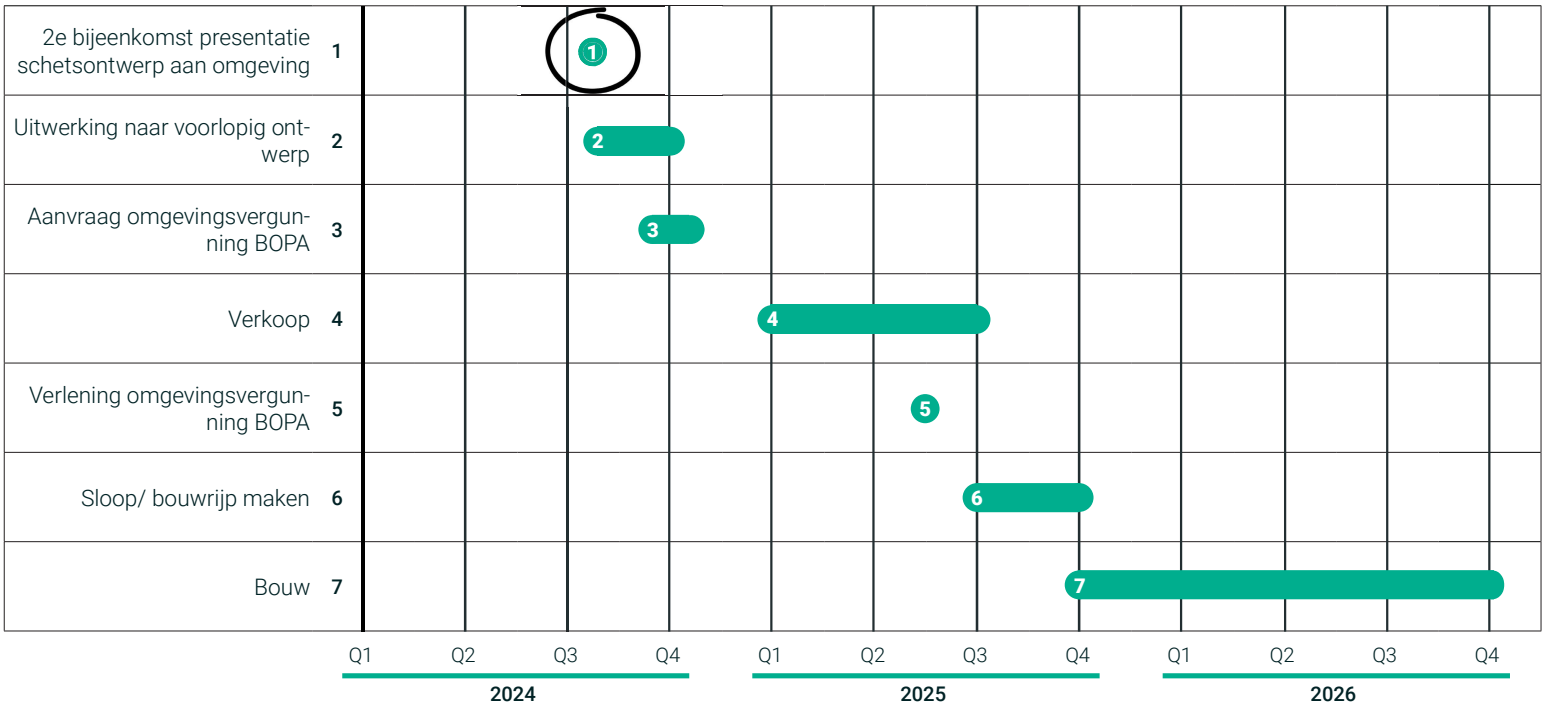


Nieuwe uitwerking
Vogelvlucht



D vervolg

Vervolg planning



Vervolg inloopavond

- Zometeen: vragen stellen aan de betrokkenen bij het plan (herkenbaar aan sticker)
- Reactie d.m.v. reactieformulier of per mail **voor 17 juli**, naar **info@clavevastgoed.nl**
- Vanaf morgen presentatie en verslagen van de participatie beschikbaar op: **https://clavevastgoed.nl/de-spiegel/**

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP Clave Vastgoed

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

Dit verslag is een weergave van de 2e 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://clavevastgoed.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 1e 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 buren
- 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 clausule 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 spitstijden 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 parkeerkoffer 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 artsen 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 aanwezigen 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 verkeersdrukte 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 buren 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 buren. 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 parkeerkoffers niet te verplaatsen?
- Komen er laadpalen in het plan?

3e bijeenkomst herontwikkeling Karveel 15-17

Clave Vastgoed

11-11-2024

Inhoud

1. Terugblik
2. Presentatie schetsontwerp woningen
3. Doorkijk vervolgproces

Aansluitend in gesprek bij de panelen

Terugblik

Analyse van de locatie



Terugblik bijeenkomst 16 mei 2024

Kansen:
- Seniorenwoningen
- Huisvesting voor starters
- Laagbouw (2-3 lagen)
- Mix jong en oud
- Bouwstijl aanpassen aan omgeving
- Bestaande bomen en groen integreren

Zorgen:
- Parkeren (voor woningen en huisartsenpraktijk)
- Geen hoogbouw
- Geen sociale woningen
- Behoud karakter van de wijk

Planvoorstel 10 juli 2024



Terugblik bijeenkomst 10 juli 2024

Positief:
- Goed geluisterd naar de reacties
- Er is ook echt iets mee gedaan
- Mix van betaalbare woningen, middenklasse tot senioren
- Positief verrast met nieuwe plan

Zorgen:
- Blokje met 4 woningen aan noordzijde 2 lagen met kap i.p.v. 1 laag met kap
- Dat gemeente vast houdt aan 30% sociale huur
- Bouwhoogte huisartsenpraktijk
- Parkeren

Aanpassingen n.a.v. reacties 10 juli

- Blok aan noordzijde, 4 woningen 2 lagen met kap, vervangen door 3 seniorenwoningen
- Extra type seniorenwoning toegevoegd met parkeren op eigen terrein (4x)
- Diverse kleine aanpassingen n.a.v. uitwerking

Situatietekening



Schetsontwerp woningen



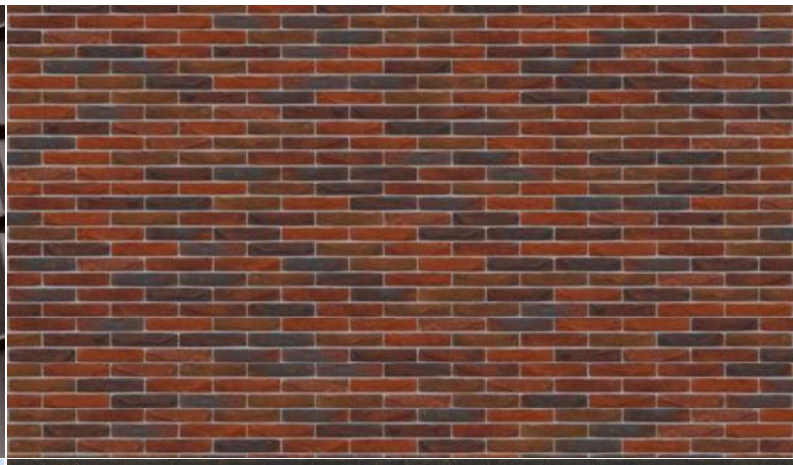
















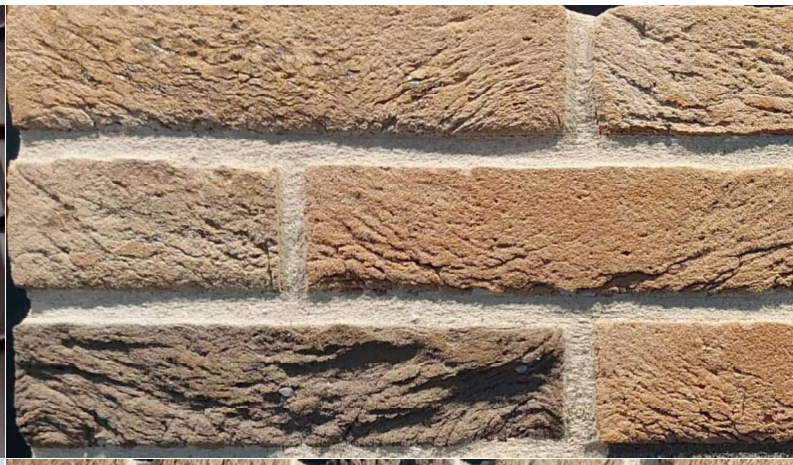




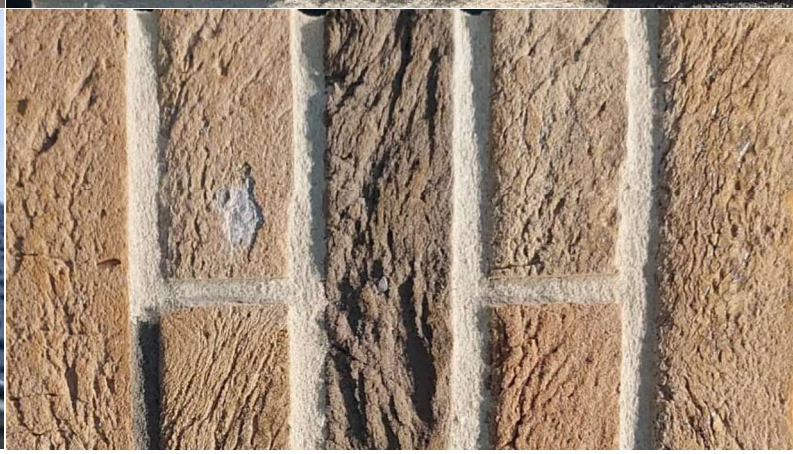














Doorkijk vervolgproces

Aanvraag omgevingsvergunning (BOPA)	eind november 2024
Preview verkoop	december 2024
Vergunning onherroepelijk	maart 2025
Start verkoop	maart/april 2025
Sloop en bouwrijp maken	na 1 juli 2025
Start bouw	medio september 2025
Oplevering	zomer 2026

Planning onder voorbehoud o.a. i.v.m. beschikbaarheid nutsbedrijven

In gesprek bij de panelen

