Bestemmingsplan
De Veste



Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

19 april 2024

gemeente Lelystad

Opbouw van deze Reactienota

Deze reactienota bevat twee delen:

Deel 1: Behandeling van de zienswijzen blz 03
Deel 2: Overzicht ambtshalve wijzigingen blz 06

DEEL 1 Zienswijzen

1. Inleiding

Conform artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan De Veste de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Deze procedure is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp bestemmingsplan De Veste en de daarop betrekking hebbende stukken hebben met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken bij de informatiebalie in de hal van het stadhuis van de gemeente Lelystad ter inzage gelegen. De stukken zijn op 21 december 2023 tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld (ID nummer NL.IMRO.0995.BP00102-OW01). Binnen deze periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Omdat de zienswijzen onder nr1. precies hetzelfde zijn, worden de zienswijzen van één (hetzelfde) antwoord voorzien. De zienswijzen zijn als bijlage bij deze Reactienota opgenomen. De brieven met de zienswijzen zijn in bijlage 1 opgenomen.

2. Behandeling zienswijze

a. Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

nr.	Adressant	datum ontvangst
1.	Geanonimiseerd	24 en 31 januari 2024
2.	Geanonimiseerd	30 januari 2024
3.	Geanonimiseerd	29 januari 2024
4.	Geanonimiseerd	13 februari 2024

De zienswijzen onder de nummers 1 t/m 3 zijn binnen de periode binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze (nummer 4) is buiten de tervisielegging termijn ontvangen, desondanks zal deze wel in behandeling worden genomen.

b. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Adressant 1

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel direct naast De Veste 10-14, waar indieners mede eigenaar en huurder van zijn. Indieners vinden dat zij als mede-eigenaar, huurder en gebruiker direct belanghebbende bij dit ontwerp bestemmingsplan zijn. Indieners zijn niet tegen het bouwen van woningen en appartementen in Lelystad.

Wel hadden indieners graag in een eerder stadium meegedacht en vinden het jammer dat zij vooraf niet geïnformeerd zijn en/of uitgenodigd zijn om mee te denken over de planvorming. Indieners maken bezwaar tegen dit ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten:

1. Bouwvlak

Het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan loopt tot aan de gevel van het kantoorgebouw van de indieners. In hoofdstuk 5 staat vermeld dat het bouwvlak 3 meter uit de plangebiedgrens ligt. Dat betekent dat de bouwgrens tot de gevel van het kantoorgebouw 3 meter is. Dit belemmert het zicht, de daglichtinval en de privacy en het creëert slagschaduw. Dat heeft negatieve invloed op de beleving, werkgeluk, en (huur)waarde van het pand. In het ontwerp bestemmingsplan staat het groenvlak aan de zuidzijde van het perceel geprojecteerd. Het zou acceptabel zijn als het groenvlak aan de kant van het kantoorpand wordt gesitueerd. In ieder geval is het acceptabel om 10 meter uit de gevel van het kantoorpand te blijven.

Reactie gemeente:

- De gemeente heeft ervoor gekozen om in het ontwerp bestemmingsplan een ruim bouwvlak aan te houden waarbinnen het nieuwe gebouw moet worden gesitueerd. Ter plaatse is de nodige flexibiliteit voor de exacte invulling van het terrein gewenst. Wij kunnen ons voorstellen dat de afstand van 3,00 m tussen de bouwgrens tot de grens van het plangebied als te krap en ongewenst wordt ervaren. Om aan het verzoek van de indiener van de zienswijze tegemoet te komen, is de bouwgrens aan deze zijde teruggelegd naar een afstand van 8,00 meter vanaf de grens van het plangebied. Daarmee wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de gevel van het kantoor en het nieuwe woongebouw. Aan de gevraagde 10,00 m kan niet tegemoet worden gekomen. Deze ruimte is nodig om de footprint van het gebouw binnen het bouwvlak te kunnen realiseren en daarbij ook nog de nodige flexibiliteit / schuifruimte te kunnen behouden. De overige grenzen van het bouwvlak blijven ongewijzigd.

- In combinatie met de verkleining van het bouwvlak is ook het maximum bebouwingspercentage verlaagd van 75% naar 70% van het bouwvlak. Verder verwijst de gemeente naar de overige randvoorwaarden die in de regels voor water en groen zijn opgenomen. Deze zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichtingen’ voor groen en waterberging (zie arikel 3.3.3. en 3.3.4.), blijven uiteraard ook van toepassing. Met deze randvoorwaarden wil de gemeente ervoor zorgen dat de stedenbouwkundige invulling van het perceel passend in de omgeving is en er voldoende onbebouwde ruimte en groen en water op het perceel aanwezig is.

Conclusie: aan de zienswijze is wel tegemoet gekomen. De verbeelding van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast door de bouwgrens te verleggen, zodat de afstand tussen de gevel van het kantoor (c.q. de plangrens) en de gevel van het nieuwe woongebouw in ieder geval 8,00 m is. Ook is het bebouwingspercentage op de verbeelding verlaagd van 75% naar 70%.

2. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage van het plangebied is 75%. Indien er 3 meter uit de grens van het plangebied gebouwd mag worden is dat nagenoeg de rest van de plangebied. Dat is robuust en daarmee valt ons pand helemaal weg. Dat heeft negatieve invloed op de beleving, werkgeluk, huurwaarde en waarde van het pand. Een maximaal bebouwingspercentage van 50% doet recht aan de omgevingen is meer dan voldoende om een kwalitatief goed woonconcept te ontwikkelen.

Reactie gemeente:

- Indiener stelt onterecht dat het bebouwingspercentage van het plangebied 75% is. Dit percentage geldt voor het bouwvlak (dus voor het rechthoekige blok met de dikke zwarte lijn). Wanneer dit percentage naar 50% wordt verlaagd, blijft er te weinig ruimte over voor gebouw met een haalbare exploitatie. Zeker nu ook het bouwvlak is verkleind. De gemeente verwijst ook naar de reactie bij punt 1, waarin is aangegeven dat het bouwvlak is verkleind en het bebouwingspercentage naar 70% is verlaagd.

Conclusie: aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

3. Bouwhoogte

In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 15 meter. Ten opzichte van de omgeving en ten opzicht van ons pand is dat te hoog. Dat ontneemt de indieners (dag)lichtinval, uitzicht en het kan wind overlast veroorzaken. Daarnaast is de maximale bouwhoogte van het pand 10 meter. Het kantoorgebouw valt in het niet naast zo'n hoog gebouw. Dat heeft niet alleen negatieve invloed op de beleving van het pand, maar ook op de waarde en huurwaarde van het pand. Voor het gebouw is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Het is logisch, eerlijk en stedenbouwkundig verantwoord om een maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- Volgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) van de gemeente Lelystad hebben de kantoorpanden aan de dreef een maximum bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering van 1 gebouw. Dit gebouw staat aan de andere kant van de fietsbrug en heeft een maximum bouwhoogte van 15,00 meter.

- De afstand van 8,00 m vanuit de gevel van het bestaande kantoorgebouw is voldoende om hier een maximale bouwhoogte van de nieuwbouw van 15,00 m toe te staan. Het past in het stedenbouwkundig beeld van de bestaande situatie dat aan weerszijden van de fietsbrug een gebouw komt te staan van 15,00 m hoogte.

  Eén van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is dat er voldoende afstand tussen de gebouwen moeten zitten en dat de nieuwe gevels van het woongebouw alzijdig dienen te zijn. Dat betekent dat de nieuwbouw geen gesloten gevel zal hebben.

  Tot slot wordt de kavel niet alleen maar bebouwd, maar dient er ook aandacht te zijn voor duurzaamheid en vergroening. Daarmee wordt het gebouw ingepast in de groene inrichting van de kavel.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is op het punt van de bouwhoogte niet aangepast.

4. Maximaal aantal appartementen

Het ontwerp bestemmingsplan staat maximaal 48 appartementen toe. Dat is ontzettend veel. Met name ten aanzien van de verkeersbewegingen wordt het heel druk. Niet alleen verkeer van de bewoners en hun bezoekers, maar ook de pakketjesbezorgers, maaltijdbezorgers, boodschappendiensten en zorg aan huis. Daar is de openbare ruimte niet op ingericht.

De kans is groot dat dat niet alleen zal leiden tot verkeersopstoppingen, maar ook tot gevaarlijke situaties. Daar zullen indieners, onze huurders, onze klanten en alle andere weggebruikerslast van hebben. Ten aanzien van de verkeersituatie, parkeernorm en druk op de openbare ruimte is een maximum aantal appartementen van 48 te veel. Met de gevraagde aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan is dat ook niet haalbaar. Naar aanleiding van de aanpassingen en de gewenste woonoppervlakte per appartement zal hier een nieuwe berekening voor moeten worden gemaakt. Daarbij zal ook uitvoerig aandacht moeten worden besteed aan de eerdergenoemde bezwaren.

Reactie gemeente:

- De Veste is een woongebied, waarbij op de Kop van de Veste al een verdichtingsslag heeft plaatsgevonden. De geschetste verkeersproblematiek is niet nieuw en leidt op dit moment niet tot overlast. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van een woongebouw op deze locatie binnen de stedenbouwkundige opzet past. Binnen deze opzet is een ontwikkeling in gang gezet om kantoorgebouwen om te zetten naar appartementen en/of om lege kavels te benutten voor woonruimte, in dit geval in de vorm van appartementen.

  De gehele ontwikkeling wordt zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig goed bekeken. Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de verkeerseffecten die optreden bij het toevoegen van 48 appartementen. In de huidige situatie ligt het aantal verkeersbewegingen op zowel De Schans 19 als De Veste 10 zeer ruim beneden de drempelwaarde voor een straat in een woongebied. Na het toevoegen van 48 woningen zal er nog steeds sprake zijn van een beperkt aantal motorvoertuigen. Effecten op de doorstroming zullen uiterst beperkt zijn en niet leiden tot afwikkelingsproblemen.

  De toename van de parkeerdruk is nihil, aangezien het parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen erf / terrein opgelost dient te worden. Dat betekent dat het parkeren in of onder het gebouw wordt opgelost. Er worden geen openbare parkeerplekken voor deze nieuwbouw in de aanliggende openbare ruimte gerealiseerd. De bestaande kantoren zullen van deze verdichtingsslag dus geen last hebben. Het toevoegen van woningbouw in de huidige kantorenstrook bevordert de sociale controle (veiligheid) en de levendigheid.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het maximum aantal appartementen van 48 blijft gehandhaafd.

5. Parkeren

Een parkeernorm van 1,8 moet worden voorzien in het plangebied, ondergronds of op het dak. Uit ervaring weten wij dat er mensen zijn die parkeergebouwen 'eng' vinden, zeker in de doelgroep die voor dit woongebouw is beoogd. Uit angst gaan ze dan toch op straat parkeren. Wij vrezen dat wij, onze huurders, onze klanten en andere bewoners in de wijk daar last van krijgen. Goede bereikbaarheid en parkeermogelijkhedenzijn voor onze bedrijfsvoering uitermate belangrijk. De parkeernorm van 1,8 is wat ons betreft voldoende, maar wij willen garanties dat er actief wordt gehandhaafd als de bewoners en hun bezoekers op andere plekken parkeren dan die voor hun gerealiseerd zijn op of onder het woongebouw.

Tevens verzoeken wij u om in het plangebied een logistieke zone op te nemen voor kort parkeren voor pakketbezorgers en dergelijke, zodat de openbare weg niet wordt gestremd.

Ook andere maatregelen ten behoeve van de doorstroming van het verkeer en het oneigenlijk gebruik van schaarse openbare parkeerplaatsen moeten worden overwogen.

Reactie gemeente:

- Met de parkeernorm wordt vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte.
  De parkeeroplossing dient te voldoen aan de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van bereikbaarheid en bruikbaarheid. De vereisten voor parkeren worden aan de ontwikkelende partij opgedragen.

- Het afdwingen van het parkeren op de juiste plek is niet mogelijk zolang er sprake is van ongereguleerd parkeren. Immers, de openbare weg is voor iedereen toegankelijk. Een groep bewoners uitsluiten van het parkeren in de openbare ruimte is niet mogelijk. Dit wordt anders indien sprake zou zijn van gereguleerd parkeren. Bewoners die over eigen parkeergelegenheid beschikken kunnen dan worden uitgesloten van het afnemen van een parkeervergunning op straat.

- Het inpassen van een logistieke zone is niet gewenst. Voor deze diensten wordt verwezen naar openbare parkeerplekken. Het af en toe aanwezig zijn van voertuigen die laden en/of lossen zal niet leiden tot doorstromingsproblemen. De infrastructuur biedt voldoende ruimte om elkaar te passeren. Nooddiensten dienen te allen tijde overal doorgang te hebben.

Conclusie: aan deze zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan blijft op deze punten gehandhaafd.

6. Overlast bouwverkeer en bouwplaats

Aangezien 75% van de kavel bebouwd mag worden en er een steiger rondom het gebouw geplaatst zal worden, is er zeer weinig ruimte voor de bouwer om veilig te kunnen werken. Daarnaast zal er ruimte moeten worden voorzien voor de logistiek voor de aanvoer van bouwmaterialen, ruimte om de bouwmaterialen tijdelijk op te slaan, bouwkeet en parkeerruimte voor het bouwpersoneel. Met zo weinig ruimte zal dit leiden tot gevaarlijke verkeersituaties en zij zullen ongetwijfeld een beroep doen op de schaarse openbare ruimte.

Om overlast tot een minimum te beperken dienen alle activiteiten, opslag, bouwkeet en parkeren te worden voorzien in het plangebied.

Reactie gemeente:

- De vergunninghouder / bouwer dient tijdens het bouwen te voldoen aan de vereisten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In dit besluit wordt bepaald dat de bouwhinder zoveel mogelijk moet worden beperkt, met name geluid-, trillings-, stofhinder en verandering van grondwaterstand en het scheiden / afvoeren van bouwafval. Verder is enige (tijdelijke) overlast van bouwwerkzaamheden helaas onvermijdelijk. Een bouwveiligheidsplan maakt onderdeel uit van de te beoordelen aanvraag.

Conclusie: deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan, maar op de fase daarna, de vergunningverlening en de uitvoering van het project. De zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden aan het pand

Het realiseren van een bouwkuip op 3 meterafstand van het gebouw kan leiden tot schade. Niet alleen door het wegnemen van de gronden heiwerkzaamheden, maar ook door het aanbrengen van damwanden en de veroorzaakte onbalans in de grondwaterhuishouding en grondwaterstand. Wij verzoeken u nader onderzoek te doen naar de gevolgen in de omgeving en met name ons pand door het graven van een bouwkuip, het aanbrengen van damwanden en heiwerkzaamheden. Tevens zal mogelijke overlast door ongewenste luchtstromen (wind) dienen te worden onderzocht.

Reactie gemeente:

- De technische gegevens voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage dienen bij aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw worden te overlegd. Er dient een melding voor de ontgronding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst. Voor start van de werkzaamheden zal de bouwer waarschijnlijk een nulmeting uitvoeren. Schade aan derden dient voorkomen te worden en indien onverhoopt toch veroorzaakt te worden vergoed. Dit deel van de zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van dit bestemmingsplan.

- Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Het gebouw is lager dan 30 meter. Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek dus niet noodzakelijk. Wel zal bij de verdere uitwerking van het architectonisch ontwerp van het gebouw met dit aspect rekening worden gehouden.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. stedenbouwkundig kader

Uit de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er puur juridisch planologisch is gekeken naar de maximale mogelijkheden voor het plangebied. Uit bovenstaande punten blijkt dat een complete omgevingsanalyse en omgevingsdialoog ontbreken.

Ook een stedenbouwkundige visie van de bouwmogelijkheden in relatie tot het straatbeeld en de identiteit van onze mooie stad ontbreken. Wij verzoeken u om voor het ontwerp bestemmingsplan een brede stedenbouwkundige visie op te (laten) stellen die onderstreept dat de ontwikkelingen goed passen in het straatbeelden bij de identiteit van Lelystad.

Reactie gemeente

- Met betrekking tot de stedenbouwkundige visie geeft de gemeente de volgende toelichting. Het perceel is uitermate geschikt voor gestapelde bouw en sluit daarmee aan op de opdracht vanuit de raad om versneld meer woningen te ontwikkelen aan bestaande woonwijken daar waar de ruimte dit toelaat. Stedenbouwkundig ligt de ontwikkeling op deze locatie in het verlengde van (een natuurlijke) transformatie van kantoren langs de Stationsweg naar woningbouw. De versnipperde kantoorlocaties functioneren niet goed meer en er komen steeds meer panden leeg te staan. Leegstand is achteruitgang van de bestaande gebouwde omgeving en is negatief van invloed op de woon- en belevingskwaliteit van deze omgeving. Werklocaties worden steeds meer gebundeld in de nabijheid van goede OV, weg- en fietsvoorzieningen. De functie van de strook langs de Stationsdreef is langzaam aan het transformeren van werken naar wonen. Onlangs is de Kop de Veste als nieuwbouw aan deze woonwijk toegevoegd. De gevarieerdheid aan doelgroepen in deze wijk laten zien dat men er met veel plezier woont. Om te voorkomen dat er een eenzijdig woongebied ontstaat, probeert de gemeente te bouwen voor de buurt en de doorstroming (verhuisbewegingen) binnen een woonwijk op gang te brengen.

Gekeken is wat deze zone langs de Stationsdreef aan bebouwing aan kan; van rijen woningen tot appartementen. Het stedenbouwkundig kader langs de Stationsdreef, de korrelstructuur, is hier leidend geweest om tot deze invulling van deze rand van de Veste / Schans te komen. Dit is ook mede ingegeven doordat er al een kantoorpand naar appartementen is getransformeerd. Deze invulling past binnen het stedenbouwkundig weefsel dat er thans ligt en er hoeft daar door ook weinig ingegrepen te worden in de huidige infrastructuur en inrichting openbare ruimte.

- Met betrekking tot het omgevingsdialoog geeft de gemeente de volgende toelichting.
  De raad heeft voor deze locatie besloten dat het participatieproces in 2 stappen moet worden uitgevoerd.

  Stap 1. Moet door de gemeente worden gedaan om de bewoners te informeren dat De Veste 10 als woningbouwlocatie is aangewezen. In februari en maart 2022 is daarvoor een enquête door de gemeente uitgevoerd. Uit de enquête voor De Veste zijn de volgende resultaten genoteerd:

  Op de enquête zijn 16 reacties gekomen. Van de 16 reacties willen 13 bewoners informatie ontvangen zodra er meer info is. Hiervan hebben 7 bewoners aangegeven graag bij de planvorming te worden betrokken. En hiervan willen 6 fysiek of digitaal aanwezig zijn bij gesprekken hierover. Op de specifieke enquête pagina van de gemeente is aangegeven hoe het participatie/informatie proces is opgesteld en dat het zelfs geruime tijd kan duren voordat stap 2 in dit proces wordt opgestart. (zie uitleg hieronder) (zie bijlage 2 Infographic woningbouwlocaties en Resultaten Locaties). Met deze stap heeft de gemeente voldaan aan stap van het participatieproces.

  Stap 2 van het participatie/informatie proces is aan de ontwikkelende partij. De gemeente mag niet aan 1 partij gunnen en dient een ontwikkelaar te selecteren via een Tender proces. Dit proces dient zuiver en via een open platform publiekelijk bekend te worden gemaakt. De te doorlopen stappen zijn vastgelegd in bepaalde (reactie) termijnen. Dit proces is tijdrovend. Zodra dit proces is doorlopen en de locatie aan 1 partij kan worden gegund, krijgt deze partij de gegevens van alle reactanten en dienen zij het vervolg participatie/informatie proces verder op te starten. Wij verwachten dat de ontwikkelaar hier in kwartaal 2 van 2024 mee kan starten en dat de bewoners vanaf dat moment verder over de plannen worden geïnformeerd.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Milieu gerelateerde onderzoeken

In dit stadium hebben wij daar geen nader onderzoek naar laten doen. De indruk wordt gewekt dat er naar een gewenste uitkomst is toe gewerkt. Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan De Veste. Wij verzoeken u om de gedane onderzoeken door experts te laten beoordelen in relatie tot de getrokken conclusies. Daarbij beoordelen of de onderzoeken op de juiste manier zijn uitgevoerd, voldoende gegevens en informatie hebben gegenereerd en dat de onderzoeken juridisch en vaktechnisch goed zijn geïnterpreteerd. Deze second opinion geeft zekerheid dat de milieuwetgeving wordt nageleefd. Aanvullend onderzoek naar de grondwaterstanden grondwaterhuishoudingdoor het graven van de bouwkuip en aanbrengen van damwanden. De maximale diepte dient te worden bepaald voor het realiseren van een parkeergarage.

Reactie gemeente:

- Indiener verzoekt om de gedane onderzoeken door experts te laten beoordelen. De stukken van het concept ontwerpbestemmingsplan zijn in het kader van het Vooroverleg naar de provincie, het waterschap, de omgevingsdienst, de veiligheidsregio, de brandweer, Gasunie, ProRail en Tennet verzonden, met het verzoek om op het concept ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken te reageren. De ontvangen adviezen zijn in het plan en de onderzoeken verwerkt. De onderzoeken zijn juridisch en vaktechnisch goed uitgevoerd. Wij verwijzen hiervoor naar hoofdstuk 6.1 en bijlage 6 van het bestemmingsplan.

  Als indiener gerichte twijfels of opmerkingen op de juridische en/of vaktechnische inhoud van deze onderzoeken heeft, had de indiener dat in deze fase van de zienswijze kunnen aandragen. Voor wat betreft de opmerking over het aanvullend onderzoek naar grondwaterstanden wordt verwezen naar onze reactie onder punt 7.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

<u>10. Aanpassen ontwerp bestemmingsplan</u>

Indiener verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen op deze aangegeven punten.

Reactie gemeente

- De zienswijze geeft aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan zoals onder punt 1 is aangegeven. De overige punten 2 t/m 9 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie behandeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor vaststelling. De volgende aanpassingen zijn op de verbeelding aangebracht:

- De noordelijke grens van het bouwvlak is verlegd, waardoor nu een afstand van minimaal 8 meter zit tussen de gevel van het kantoorgebouw en de gevel van het nieuw te bouwen wooncomplex.
- Het bebouwingspercentage van het bouwvlak is verlaagd van 75% naar 70%.

Adressant 2

Deze zienswijze is door bewoners van 4 adressen aan De Schans ingediend.

De bewoners hebben zeer verrast kennisgenomen met betrekking tot de plannen om een woongebouw op deze plek te realiseren voor 48 appartementen. Te meer omdat een aantal bewoners zich hadden aangemeld bij de gemeente om op de hoogte te worden gehouden wanneer er meer bekend werd over invulling van deze zogenaamde turbolocatie. Zoals dat enige tijd geleden in de Flevopost aan werd gekondigd. Bewoners vinden het jammer ze hierover verder geen bericht hebben gekregen op voorhand over deze plannen.

Reactie gemeente:

De gemeente vindt het spijtig te moeten vernemen dat de bewoners het gevoel hebben dat ze onvoldoende zijn geïnformeerd over de voortgang van dit project. Voor een verdere uitleg van het participatieproces verwijst de gemeente naar punt 8. van 'Adressant 1'.

Bewoners hebben een aantal vragen:

1. Koop of huur?

Uit de aanvraag wordt het ons niet meteen duidelijk of het om koopappartementen gaat of bijv. huurappartementen. Wanneer het om huurappartementen gaat, betreft dit dan sociale huur?

Reactie gemeente:

- Het betreft hier alleen koopappartementen.

2. Hoe bevorderen doorstroom?

In het plan staat omschreven dat men wil bevorderen dat senioren uit de buurt de Atolwijk naar deze woningen trekken. Hoe wilt u dat doen? Krijgen zij voorrang op koop/huur? Wat als animo door beoogde senioren-doelgroep niet voldoende blijkt?

Reactie gemeente:

- Er is aan de geselecteerde marktpartijen gevraagd om aan te geven wat zij binnen het participatieproces gaan ondernemen om de doorstroom te bevorderen. De marktpartij die hiervoor een goed voorstel indient heeft een streepje voor bij de selectie.

3. Ontsluiting en verkeer

Als ontsluitingsweg wordt Veste 10 aangegeven. Maar in de praktijk werkt het vaak anders en zal De Schans 19 ook vaak automatisch aangereden worden op doorgang naar deze locatie. Bewoners maken zich zorgen om de doorstroom van verkeer door de wijk. Langs de weg staan nu al veel geparkeerde auto's wat doorstroom belemmert. Dit zal bij toename van aan groot aantal extra bewoners in de buurt alleen maar toenemen. Is hier ook rekening mee gehouden?

Reactie gemeente:

- Met de parkeernorm wordt vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte. De parkeeroplossing dient te voldoen aan de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van bereikbaarheid en bruikbaarheid. De vereisten voor parkeren worden aan de ontwikkelende partij opgedragen.

Bij deze ontwikkeling wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, voor zowel parkeren door de eigenaren van de appartementen als de bezoekers. Er is per appartement 1,8 parkeerplaats berekend conform het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lelystad.

4. Parkeren

Er staat in het plan dat parkeerplek inpandig in het appartementencomplex gerealiseerd zal worden, maar voor welke capaciteit? Is daarbij ook rekening gehouden met 2 auto's per appartementen/of bezoek?

Reactie gemeente:

- Wij verwijzen voor het antwoord op deze reactie naar onze reactie hiervoor, bij punt 3.

5. Gebruik als hondenuitlaatplek

Veel mensen laten hun hond uit op het stuk groen /grasveld. Wat wordt eraan gedaan als deze honden daar niet meer terecht kunnen? We zijn bang voor overlast hiervan in de stratenzelf.

Reactie gemeente:

- Er wordt een andere locatie gezocht als honden uitlaatplek. Zodra hier meer over bekend is wordt dit bekendgemaakt.

6. Woningbouw langs meerdere delen van de dreef?

Indien herziening bestemmingsplan doorgevoerd wordt op de locatie waar het nieuw te bouwen appartementencomplex gepland staat, is het dan te verwachten dat dit bestemmingsplan ook op meerdere delen langs de dreef van toepassing kan zijn in de toekomst? Kortom: is de gemeente voornemens om het gedeelte bedrijventerreinlangs de dreef steeds meer naar woonbestemming om te zetten?

Reactie gemeente:

- Wij verwijzen voor het antwoord op deze reactie naar onze reactie bij punt 8. van 'Adressant 1'.

7. Bezwaar

Zolang deze vragen niet duidelijk zijn kunnen de buurtbewoners niet goed inschatten wat de gevolgen zijn bij wijziging van het bestemmingsplan. De bewoners zijn tegen de wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- De gemeente vindt het spijt te vernemen dat de buurtbewoners tegen de wijziging van het bestemmingsplan zijn. We hopen met de hiervoor gegeven antwoorden meer duidelijkheid te hebben gegeven. En verder verwijzen wij nogmaals naar punt 8. van 'Adressant 1', waarin is uitgelegd hoe bewoners bij het vervolgproces worden geïnformeerd.

Conclusie behandeling zienswijze

De zienswijze geeft op de punten 1. t/m 6. geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor vaststelling.

Adressant 3

Deze zienswijze is door bewoners van 8 adressen aan De Veste ingediend.

De bewoners van De Veste wonen tegenover het groene stuk veld, met letterlijk uitzicht op een groen stuk met een open uitzicht. Niet alleen is dit uitzicht een stuk van ons woongenot en plezier. Maar ook een veel bezocht uitlaatgebied voor onze honden, niet alleen uit onze wijk maar ook uit De Schans, Stelling en Kempenaar. Hierdoor ontstaat een sociaal gebeuren in dit deel van De Veste. Het vorige veld waar vroeger evenementen waren zoals oldtimerdag en het circus is een paar jaar geleden ook al van ons afgepakt door het plaatsen van veel huizen. Wat over zou blijven is een klein uitlaatveld in het begin van de Kempenaar.

Dit vrije uitzicht zal van ons weggenomen worden met een appartementen complex van zo hoog, waardoor tevens de verkoopwaarde van onze huizen aanzienlijk zal dalen. Het wegnemen van een gedeelte van de zon en dan komt er nog bij dat er nu al een gigantisch parkeerprobleem is bij ons voor de deur aangezien de auto van de bedrijven links van ons bij ons voor de deur worden gezet en wij onze eigen auto's soms niet eens kwijt kunnen. Door het bouwen van zo een hoog gebouw op aanzienlijk weinig grond zou u ons letterlijk insluiten en het hele straatbeeld van de rustig plek in De Veste verpesten. Niet alleen wij de bewoners van onze straat maar ook iedereen in de rest van De Veste en De Schans zijn het hier stellig mee oneens. Snap de druk van de woningnood(sociaal dan) maar dit is niet de aangewezen plek om dit te voltooien.

Reactie gemeente:
De zienswijze van de indieners bevat meerdere aspecten. Deze worden hierna puntsgewijs behandeld.

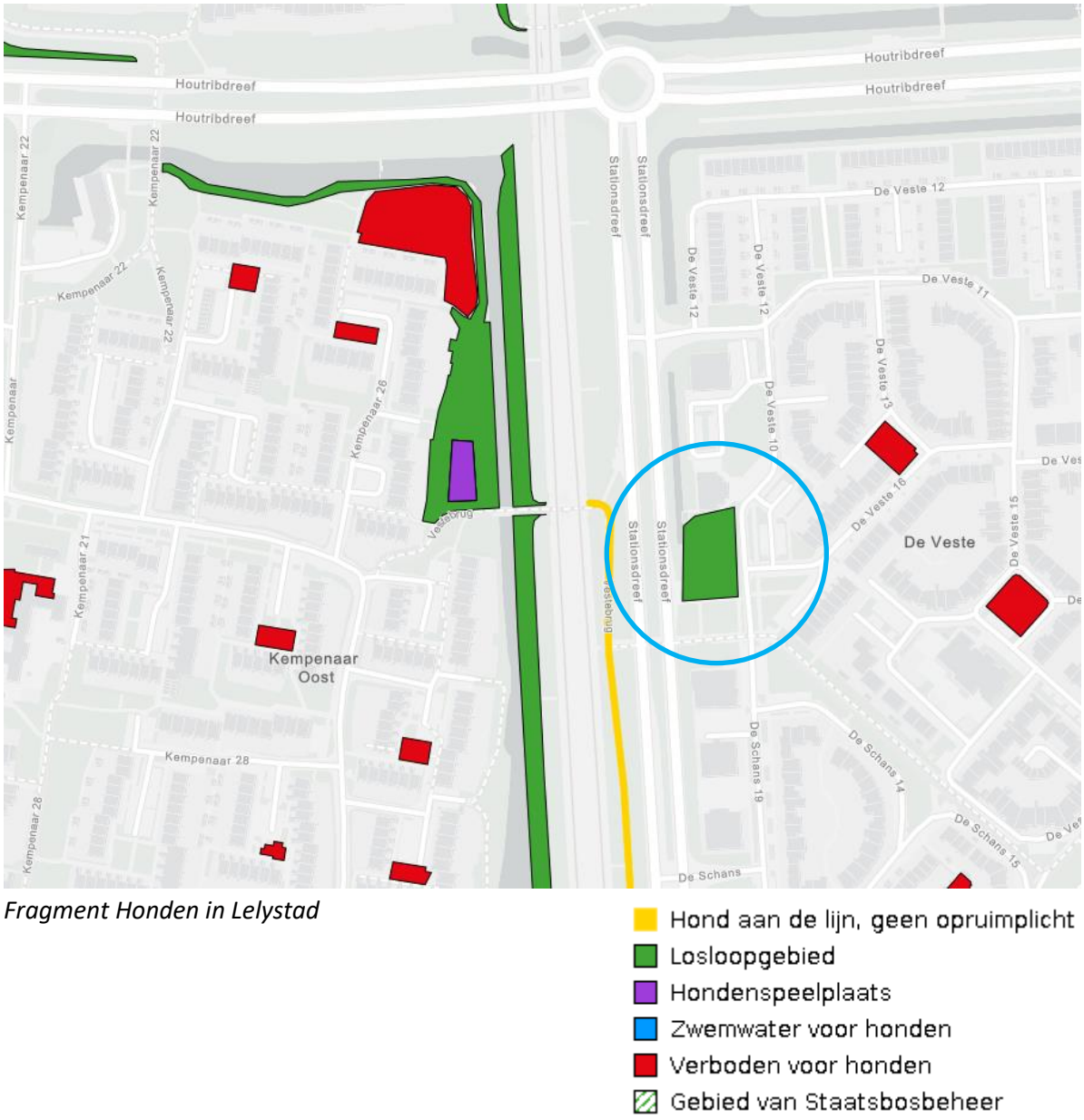
- Vrij uitzicht :
  De indieners van de zienswijze vrezen voor het verdwijnen van het vrije uitzicht en zijn het niet eens met de locatie. Vast staat dat een aantal bewoners van De Veste op dit moment aan de voorkant van de woning een uitzicht hebben op onbebouwd gebied: het openbaar groen (gras, struiken en bomen), de parkeerplaatsen en de dreef. De wijziging van de bestemming van groen naar woongebouw verandert dit uitzicht. De gemeente stelt voorop dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang dat indieners hebben bij het behoud van hun uitzicht moet betrekken bij de belangenafweging.

  De gemeente kent een zwaarder gewicht toe aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van een woongebouw waarmee in de woningbehoefte wordt voorzien. De gemeente is bezig om de opdracht vanuit de raad - om versneld meer woningen te ontwikkelen aan bestaande woonwijken daar waar de ruimte dit toelaat - uit te voeren. De locatie De Veste is aangewezen als één van die locaties.

  De gemeente is van mening dat er een ruime afstand van circa 30 meter tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw aanwezig is. De inrichting van deze openbare ruimte met groen en parkeren buiten het plangebied verandert door de nieuwbouwplannen niet. De bewoners van deze woningen kijken niet recht op de nieuwbouw uit, in de meeste gevallen staan de woningen schuin / in een hoek ten opzichte van de gevel van de nieuwbouw. In alle gevallen is er sprake van dat de betreffende woningen aan slechts aan één zijde van de woning het uitzicht als gevolg van dit plan verandert. En tot slot wordt aan de ontwikkelaar van het plan opgedragen om op het perceel niet helemaal vol te bouwen, maar ook voldoende groen en waterberging te realiseren. Dit laatste is dan ook in het bestemmingsplan in de regels geborgd.

- Verkoopwaarde:
  Indien de indieners van de zienswijze van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woningen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging, dan is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aanvraag om tegemoetkoming in schade (planschade) in te dienen. Voor de voorwaarden voor het indienen van een dergelijke aanvraag wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Wro. De aanvraag kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De procedure voor aanvraag van een tegemoetkoming in schade maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure en heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

- Hondenuitlaatplek:
  Volgens de kaart 'Honden in Lelystad' (zie onderstaand fragment van de kaart die op de website van de gemeente te vinden is) is het gebied waar de nieuwbouw in De Veste is voorzien, inderdaad aangemerkt als hondenuitlaatgebied ('losloopgebied'). Alle groene vlakken op de kaart zijn overigens 'losloopgebied'. Met de realisatie van de nieuwbouw komt het losloopgebied in De Veste te vervallen. De gemeente zoekt een andere locatie als honden uitlaatplek. Zodra hier meer over bekend is wordt dit bekendgemaakt.



Fragment Honden in Lelystad

- <u>Parkeerprobleem</u>

  Voor het parkeren is in de gemeente het Parapluplan parkeren Lelystad (2023) en de beleidsnota Nota Parkeernormen Lelystad 2023 van toepassing. Het bestemmingsplan voor De Veste voldoet aan deze vereisten. Met de parkeernorm wordt vastgelegd dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte. De parkeeroplossing dient te voldoen aan de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van bereikbaarheid en bruikbaarheid.

  De vereisten voor parkeren worden aan de ontwikkelende partij opgedragen. Bij deze ontwikkeling wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, voor zowel parkeren door de eigenaren van de appartementen als de bezoekers. Er is per appartement 1,8 parkeerplaats berekend conform het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lelystad.

- hoogte gebouw:

  Volgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) van de gemeente Lelystad hebben de kantoorpanden aan de dreef een maximum bouwhoogte van 10 meter, met uitzondering van 1 gebouw. Dit gebouw staat aan de andere kant van de fietsbrug en heeft een maximum bouwhoogte van 15,00 meter.

  De afstand van circa 30 meter tussen de woningen en het nieuwe gebouw is voldoende om hier een maximale bouwhoogte van de nieuwbouw van 15,00 m toe te staan. Het past in het stedenbouwkundig beeld van de bestaande situatie dat aan weerszijden van de fietsbrug een gebouw komt te staan van 15,00 m hoogte.

  Eén van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is dat er voldoende afstand tussen de gebouwen moeten zitten en dat de nieuwe gevels van het woongebouw alzijdig dienen te zijn. Dat betekent dat de nieuwbouw geen gesloten gevels zal hebben.

  Tot slot wordt de kavel niet alleen maar bebouwd, maar dient er ook aandacht te zijn voor duurzaamheid en vergroening. Daarmee wordt het gebouw ingepast in de groene inrichting van de kavel.

Conclusie behandeling zienswijze
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor vaststelling.

Adressant 4

Gemeente Lelystad heeft mij ooit naar Lelystad gelokt door zich voor te doen als een groene gemeente die lucht geeft. Nou ik stik bijna in de onleefbare situatie die ze aan het creëren zijn..... Nu zijn er in de afgelopen 3 jaar binnen een straal van nog geen 200meter!!! van mijn woning ruim meer dan 100 nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd (de Veste 12) met de nodige overlast tot gevolg. Nu lees ik net dat ze binnen deze straal van 200 meter van mijn woning op een van de weinige stukjes groen die nog over zijn een 15 meter hoge seniorenflat willen gaan plaatsen. (Veste 16, naast makelaarskantoor Kam & Bronotte). Het bestemmingsplan wordt maar even snel overboord gezet om snel even nog wat extra woningen te realiseren?!? Hier ben ik het absoluut mee oneens en wil ik dus net als mijn mede bewoners uit de buurt bezwaar tegen maken. Graag het bestemmingsplan zo laten en zoek maar een ander stuk braak liggend terrein wat er genoeg is in Lelystad, onze wijk is al overvol! Hopelijk wordt het plan herzien en zoekt de gemeente Lelystad een andere locatie wat niet al te veel moeite zal kosten aangezien er plek zat is!

Reactie gemeente:

- De indiener is van mening dat deze locatie niet bebouwd mag worden en vraagt de gemeente een andere locatie voor de nieuwbouw te zoeken.

  De gemeente is van mening dat de nieuwbouw nodig is om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort en aan de ambitie om te groeien naar een gezonde, toekomstbestendige stad met meer dan 100.000 inwoners. Door op verschillende plekken in de stad woningen te bouwen, zorgen we op korte termijn voor nieuwe woningen voor senioren, starters en gezinnen. We dragen zo bij aan het oplossen van het woningtekort en aan de langere termijn ambitie om de komende tien jaar te groeien naar een gezonde toekomstbestendige stad met 15.000 woningen en daarna tot 40.000 woningen in 2040.

  De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het besluit van de gemeenteraad in 2021 om 13 onderzoekslocaties voor woningbouw te verkennen en verder uit te werken. Van de 13 locaties bleken acht locaties kansrijk om op korte termijn verder te onderzoeken en uit te werken, locatie De Veste is daar één van. De gemeente heeft al in januari 2022 aangegeven dat locatie De Veste een kansrijke locatie voor woningbouw is. Sindsdien zijn de plannen voor deze locatie verder onderzocht, dit heeft geresulteerd in dit bestemmingsplan.

Conclusie behandeling zienswijze

De gemeente kiest ervoor om niet tegemoet te komen aan het verzoek om de locatiekeuze te wijzigen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor vaststelling.

Deel 2: Ambtshalve wijzigingen

In dit onderdeel is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd.

- Artikel 8 van de regels is aangepast. Voor dit bestemmingsplan is aangegeven dat het Paraplubestemmingsplan Lelystad parkeren 2023 onverkort van toepassing is.

Bijlage 1 Zienswijzen



College van Burgemeester en wethouders
van de Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan De Veste
plan ID-nummer van het bestemmingsplan ' De Veste' is: NL.IMRO.0995.BP00102-OW01.

Geacht college,

In het gemeenteblad van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan De Veste bekend gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel direct naast De Veste 10-14, waar wij mede eigenaar en huurder van zijn.
Wij zijn als mede-eigenaar, huurder en gebruiker direct belanghebbende bij dit ontwerp bestemmingsplan.

Als makelaars zijn wij uiteraard niet tegen het bouwen van woningen en appartementen in Lelystad. Wel hadden we graag in een eerder stadium meegedacht en vinden het jammer dat wij vooraf niet geïnformeerd zijn en/of uitgenodigd zijn om mee te denken over de planvorming.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar tegen dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Bouwvlak

Het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan loopt tot aan de gevel van ons kantoorgebouw. In hoofdstuk 5 staat vermeld dat het bouwvlak 3 meter uit de plangebiedgrens ligt. Dat betekent dat de bouwgrens tot de gevel van ons kantoorgebouw 3 meter is. Dit belemmert ons zicht, daglichtinval en privacy en het creëert slagschaduw. Dat heeft negatieve invloed op de beleving, werkgeluk, en (huur)waarde van het pand.

2. Bebouwingspercentage
Het bebouwingspercentage van het plangebied is 75%. Indien er 3 meter uit de grens van het plangebied gebouwd mag worden is dat nagenoeg de rest van de plangebied. Dat is robuust en daarmee valt ons pand helemaal weg. Dat heeft negatieve invloed op de beleving, werkgeluk, huurwaarde en waarde van het pand.

3. Bouwhoogte
In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van 15 meter. Ten opzichte van de omgeving en ten opzicht van ons pand is dat te hoog. Dat ontneemt ons (dag)lichtinval, uitzicht en het kan wind overlast veroorzaken. Daarnaast is de maximale bouwhoogte van ons pand 10 meter. Ons kantoorgebouw valt in het niet naast zo'n hoog gebouw. Dat heeft niet alleen negatieve invloed op de beleving van het pand, maar ook op de waarde en huurwaarde van het pand.

4. Maximaal aantal appartementen
Het ontwerp bestemmingsplan staat maximaal 48 appartementen toe. Dat is ontzettend veel. Met name ten aanzien van de verkeersbewegingen wordt het heel druk. Niet alleen verkeer van de bewoners en hun bezoekers, maar ook de pakketjesbezorgers, maaltijdbezorgers, boodschappendiensten en zorg aan huis. Daar is de openbare ruimte niet op ingericht. De kans is groot dat dat niet alleen zal leiden tot verkeersopstoppingen, maar ook tot gevaarlijke situaties. Daar zullen wij, onze huurders, onze klanten en alle andere weggebruikers last van hebben.

5. Parkeren
Een parkeernorm van 1,8 moet worden voorzien in het plangebied, ondergronds of op het dak. Uit ervaring weten wij dat er mensen zijn die parkeergebouwen 'eng' vinden, zeker in de doelgroep die voor dit woongebouw is beoogd. Uit angst gaan ze dan toch op straat parkeren. Wij vrezen dat wij, onze huurders, onze klanten en ander bewoners in de wijk daar last van krijgen. Goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn voor onze bedrijfsvoering uitermate belangrijk.

5. Overlast bouwverkeer en bouwplaats
Aangezien 75% van de kavel bebouwd mag worden en er een steiger rondom het gebouw geplaatst zal worden, is er zeer weinig ruimte voor de bouwer om veilig te kunnen werken. Daarnaast zal er ruimte moeten worden voorzien voor de logistiek voor de aanvoer van bouwmaterialen, ruimte om de bouwmaterialen tijdelijk op te slaan, bouwkeet en parkeerruimte voor het bouwpersoneel. Met zo weinig ruimte zal dit leiden tot gevaarlijk verkeersituaties en zij zullen ongetwijfeld een beroep doen op de schaarse openbare ruimte.

6. Schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden aan ons pand
Het realiseren van een bouwkuip op 3 meter afstand van het gebouw kan leiden tot schade. Niet alleen door het wegnemen van de grond en heiwerkzaamheden, maar ook door het aanbrengen van damwanden en de veroorzaakte onbalans in de grondwaterhuishouding en grondwaterstand.

7. stedenbouwkundig kader
Uit de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er puur juridisch planologisch is gekeken naar de maximale mogelijkheden voor het plangebied. Uit bovenstaande punten blijkt dat een complete omgevingsanalyse en omgevingsdialoog ontbreken. Ook een stedenbouwkundige visie van de bouwmogelijkheden in relatie tot het straatbeeld en de identiteit van onze mooie stad ontbreken.

8. Milieu gerelateerde onderzoeken
In dit stadium hebben wij daar geen nader onderzoek naar laten doen. De indruk wordt gewekt dat er naar een gewenste uitkomst is toe gewerkt.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan De Veste.

Met inachtneming van onze zienswijze verzoeken wij u het ontwerp bestemmingsplan De Veste te wijzigen op de volgende punten:

1. Bouwvlak
In het ontwerp bestemmingsplan staat het groenvlak een de zuidzijde van het perceel geprojecteerd. Het zou acceptabel zijn als het groenvlak aan de kant van ons kantoorpand wordt gesitueerd. In ieder geval is het acceptabel om 10 meter uit onze gevel te blijven.

2. Bebouwingspercentage
Een maximaal bebouwingspercentage van 50% doet recht aan de omgeving en is meer dan voldoende om een kwalitatief goed woonconcept te ontwikkelen.

3. Bouwhoogte
Voor ons gebouw is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Het is logisch, eerlijk en stedenbouwkundig verantwoord om een maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

4. Maximaal aantal appartementen
Ten aanzien van de verkeersituatie, parkeernorm en druk op de openbare ruimte een maximum aantal appartementen van 48 te veel. Met de gevraagde aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan is dat ook niet haalbaar. Naar aanleiding van de aanpassingen en de gewenste woonoppervlakte per appartement zal hier een nieuwe berekening voor moeten worden gemaakt. Daarbij zal ook uitvoerig aandacht moeten worden besteed aan de eerder genoemde bezwaren.

4. Parkeren
De parkeernorm van 1,8 is wat ons betreft voldoende, maar wij willen garanties dat er actief wordt gehandhaafd als de bewoners en hun bezoekers op ander plekken parkeren dan die voor hun gerealiseerd zijn op of onder het woongebouw. Tevens verzoeken wij u om in het plangebied een logistieke zone op te nemen voor kort parkeren voor pakketbezorgers en dergelijke, zodat de openbare weg niet wordt gestremd. Ook andere maatregelen ten behoeve van de doorstroming van het verkeer en het oneigenlijk gebruik van schaarse openbare parkeerplaatsen moeten worden overwogen.

5. Overlast bouwverkeer en bouwplaats
Om overlast tot een minimum te beperken dienen alle activiteiten, opslag, bouwkeet en parkeren te worden voorzien in het plangebied.

6. Schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden aan ons pand
Wij verzoeken u nader onderzoek doen naar de gevolgen in de omgeving en met name ons pand door het graven van een bouwkuip, het aanbrengen van damwanden en heiwerkzaamheden. Tevens zal mogelijke overlast door ongewenste luchtstromen (wind) dienen te worden onderzocht.

7. stedenbouwkundig kader
Wij verzoek u om voor het ontwerp bestemmingsplan een brede stedebouwkundige visie op te (laten) stellen die onderstreept dat de ontwikkelingen goed passen in het straatbeeld en bij de identiteit van Lelystad.

8. Milieu gerelateerde onderzoeken
Wij verzoeken u om de gedane onderzoeken door experts te laten beoordelen in relatie tot de getrokken conclusies. Daarbij beoordelen of de onderzoeken op de juiste manier zijn uitgevoerd, voldoende gegevens en informatie hebben gegenereerd en dat de onderzoeken juridisch en vaktechnisch goed zijn geïnterpreteerd. Deze second opinion geeft zekerheid dat de milieuwetgeving wordt nageleefd.
Aanvullend onderzoek naar de grondwaterstand en grondwaterhuishouding door het graven van de bouwkuip en aanbrengen van damwanden. De maximale diepte dient te worden bepaald voor het realiseren van een parkeergarage.

Graag gaan we in overleg over de mogelijkheden om een mooi wooncomplex te realiseren.

We gaan er van uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groeten,

Deze zienswijze wordt op 30 januari 2024 door ..... afgegeven bij de balie van de Gemeente Lelystad.

Tevens wordt deze zienswijze per aangetekende email verzonden.



DVL-STW
Gemeente Lelystad
30 JAN 2024



Gemeente Lelystad
Ingekomen
30 JAN 2024
Kopie aan:

Gemeente Lelystad
Ingekomen
24 JAN 2024
Kopie aan:

Gemeente Lelystad
T.a.v. het College van Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Lelystad, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan De Veste, NL.IMRO.0995.BP00102-OW01

Beste medewerker van College Lelystad,

Langs deze weg willen wij van de gelegenheid gebruik maken om onze zienswijze kenbaar te maken op ontwerp en bestemmingsplan De Veste.

Wij hebben hiervan zeer verrast kennisgenomen met betrekking tot de plannen om een woongebouw op deze plek te realiseren voor 48 appartementen. Te meer omdat een aantal van ons zich hadden aangemeld bij de gemeente om op de hoogte te worden gehouden wanneer er meer bekend werd over invulling van deze zogenaamde turbolocatie. Zoals dat enige tijd geleden in de Flevopost aan werd gekondigd. Jammer dat we hierover verder geen bericht hebben gekregen op voorhand over deze plannen. U kunt zich vast voorstellen dat we met betrekking tot deze aanvraag voor wijziging bestemmingsplan wel een aantal vragen hebben. Dit zijn onder andere:

- Uit de aanvraag wordt het ons niet meteen duidelijk of het om koopappartementen gaat of bijv. huurappartementen. Wanneer het om huurappartementen gaat, betreft dit dan sociale huur?
- In het plan staat omschreven dat men wil bevorderen dat senioren uit de buurt de Atolwijk naar deze woningen trekken. Hoe wilt u dat doen? Krijgen zij voorrang op koop/huur?
- Wat als animo door beoogde senioren-doelgroep niet voldoende blijkt?
- Als ontsluitingsweg wordt Veste 10 aangegeven. Maar in de praktijk werkt het vaak anders en zal De Schans 19 ook vaak automatisch aangereden worden op doorgang naar deze locatie.
  Wij maken ons dan ook zorgen om de doorstroom van verkeer door de wijk. Langs de weg staan nu al veel geparkeerde auto's wat doorstroom belemmert. Dit zal bij toename van aan groot aantal extra bewoners in de buurt alleen maar toenemen. Is hier ook rekening mee gehouden?
- Er staat in het plan dat parkeerplek inpandig in het appartementencomplex gerealiseerd zal worden, maar voor welke capaciteit? Is daarbij ook rekening gehouden met 2 auto's per appartement en/of bezoek?
- Veel mensen laten hun hond uit op het stuk groen/grasveld. Wat wordt eraan gedaan als deze honden daar niet meer terecht kunnen? We zijn bang voor overlast hiervan in de straten zelf.
- Indien herziening bestemmingsplan doorgevoerd wordt op de locatie waar het nieuw te bouwen appartementencomplex gepland staat, is het dan te verwachten dat dit bestemmingsplan ook op meerdere delen langs de dreef van toepassing kan zijn in de toekomst? Kortom: is de gemeente voornemens om het gedeelte bedrijventerrein langs de dreef steeds meer naar woonbestemming om te zetten?

U begrijpt, we hebben nogal wat vragen rondom deze aanvraag en zien deze graag beantwoord. Zolang deze niet duidelijk zijn en wij als buurtbewoners dus ook niet goed kunnen inschatten wat de gevolgen zijn bij wijziging van het bestemmingsplan, tekenen we hierbij aan dat we tegen wijziging van het bestemmingsplan zijn.

We hopen spoedig meer van u te horen.

Met vriendelijke groeten,

Opmerking(en):

Zienswijze
bestemmingsplan
De Veste

Aan: College van Lelystad

☐ College

☐ CT

☐ Griffie

☐ Team

DVL-STW
~~Gemeente~~ Lelystad
24 JAN 2024
JEB

behandeling:

	gaarne advies/bericht stukken wel/niet retour		(mede)paraaf: daarna naar:
	ter kennisneming stukken wel/niet retour		verzenden
	ter afdoening		kopiëren ____ x ____
	____		ter archivering

[redacted]

Afzender: HLB, Receptie

Team: ____

Datum: ____

Toestel: ____

Gemeente Lelystad
Ingekomen
31 JAN 2024
Kopie aan:

Gemeente Lelystad
T.a.v. het College van Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Lelystad, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze op bestemmingsplan De Veste, NL.IMRO.0995.BP00102-OW01

Beste medewerker van College Lelystad,

Langs deze weg willen wij van de gelegenheid gebruik maken om onze zienswijze kenbaar te maken op ontwerp en bestemmingsplan De Veste.

Wij hebben hiervan zeer verrast kennisgenomen met betrekking tot de plannen om een woongebouw op deze plek te realiseren voor 48 appartementen. Te meer omdat een aantal van ons zich hadden aangemeld bij de gemeente om op de hoogte te worden gehouden wanneer er meer bekend werd over invulling van deze zogenaamde turbolocatie. Zoals dat enige tijd geleden in de Flevopost aan werd gekondigd. Jammer dat we hierover verder geen bericht hebben gekregen op voorhand over deze plannen. U kunt zich vast voorstellen dat we met betrekking tot deze aanvraag voor wijziging bestemmingsplan wel een aantal vragen hebben. Dit zijn onder andere:

- Uit de aanvraag wordt het ons niet meteen duidelijk of het om koopappartementen gaat of bijv. huurappartementen. Wanneer het om huurappartementen gaat, betreft dit dan sociale huur?
- In het plan staat omschreven dat men wil bevorderen dat senioren uit de buurt de Atolwijk naar deze woningen trekken. Hoe wilt u dat doen? Krijgen zij voorrang op koop/huur?
- Wat als animo door beoogde senioren-doelgroep niet voldoende blijkt?
- Als ontsluitingsweg wordt Veste 10 aangegeven. Maar in de praktijk werkt het vaak anders en zal De Schans 19 ook vaak automatisch aangereden worden op doorgang naar deze locatie.
  Wij maken ons dan ook zorgen om de doorstroom van verkeer door de wijk. Langs de weg staan nu al veel geparkeerde auto's wat doorstroom belemmert. Dit zal bij toename van aan groot aantal extra bewoners in de buurt alleen maar toenemen. Is hier ook rekening mee gehouden?
- Er staat in het plan dat parkeerplek inpandig in het appartementencomplex gerealiseerd zal worden, maar voor welke capaciteit? Is daarbij ook rekening gehouden met 2 auto's per appartement en/of bezoek?
- Veel mensen laten hun hond uit op het stuk groen/grasveld. Wat wordt eraan gedaan als deze honden daar niet meer terecht kunnen? We zijn bang voor overlast hiervan in de straten zelf.
- Indien herziening bestemmingsplan doorgevoerd wordt op de locatie waar het nieuw te bouwen appartementencomplex gepland staat, is het dan te verwachten dat dit bestemmingsplan ook op meerdere delen langs de dreef van toepassing kan zijn in de toekomst? Kortom: is de gemeente voornemens om het gedeelte bedrijventerrein langs de dreef steeds meer naar woonbestemming om te zetten?

U begrijpt, we hebben nogal wat vragen rondom deze aanvraag en zien deze graag beantwoord. Zolang deze niet duidelijk zijn en wij als buurtbewoners dus ook niet goed kunnen inschatten wat de gevolgen zijn bij wijziging van het bestemmingsplan, tekenen we hierbij aan dat we tegen wijzing van het bestemmingsplan zijn.

We hopen spoedig meer van u te horen.

Met vriendelijke groeten,

College

Postbus 91

8200 AB Lelystad

Lelystad, 29 januari 2024

2024013121-0001

Betreft:bestemmimgsplan DE VESTE NL.IMRO.0995.BP00102-OW01.

Geachte bestemmimgplan.

Wij wonen op de veste 16-4 tegen over het groene stuk veld, met letterlijk uitzicht op een groen stuk met een open uitzicht, Niet alleen is dit uitzicht een stuk van ons woon genot en plezier, Maar ook een veel bezocht uitlaat gebied voor onze honden, niet alleen uit onze wijk maar ook uit de schans , stelling en kempenaar, Hier door ontstaat een sociaal gebeuren in dit deel van de veste. Het vorige veld waar vroeger evenementen waren zoals oldtimer dag en het circus is een paar jaar geleden ook al van ons afgepakt door het plaatsen van veel huizen. Wat over zou blijven is een klein uitlaat veld in het begin van de kempenaar.

Dit vrije uitzicht zal van ons weggenomen worden met een appartementen complex van zo hoog, waardoor tevens de verkoopwaarde van onze huizen aanzienlijk zal dalen.

Het weg nemen van een gedeelte van de zon en dan komt er nog is bij dat er nu al een gigantisch parkeerprobleem is bij ons voor de deur aangezien de auto van de bedrijven links van ons bij ons voor de deur worden gezet en wij onze eigen auto's soms niet eens kwijt kunnen.

Door het bouwen van zo een hoog gebouw op aanzienlijk weinig grond zou u ons letter lijk insluiten en het hele straat beeld van de rustig plek in de veste verpesten.

Niet alleen wij de bewoners van onze straat maar ook iedereen in de reste van de veste en schans zijn het hier stellig mee oneens

Snap de druk van de woningnood(sociaal dan) maar dit is niet de aangewezen plek om dit te voltooien.

Hopelijk laat u de stemmen van de bewoners mee tellen.

20240131-0002

20240131-0003

College
Gemeente Leystad
Postbus 91

Doorzendservice

Uitreiken aan: <naam onbekend>
POSTBUS 44178
3006HD ROTTERDAM

3SRPKN276918752

R **AANGETEKENDE BRIEF**
NL Frankering betaald €9.1
2000 gr.

261465

D
PostNL
30-01-2024 09:46
NL

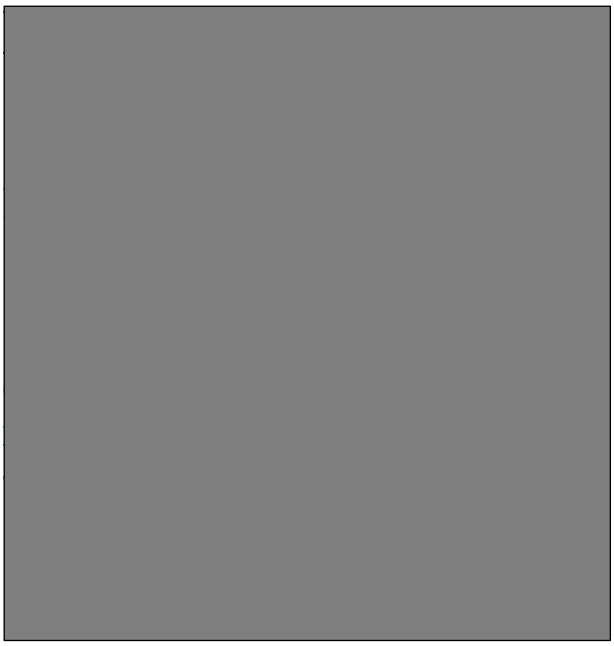
3SRPKN276918752 8200AB 91

31 JAN. 2024

Formulier ontvangen

Details van het ingeleverde formulier	
Inleverdatum	13-2-2024 17:12:50
Referentie	62395
Product id	322
Product naam	Bezwaar Indienen
Aantal bijlagen	0

De volgende gegevens zijn ontvangen:

Overzicht van de ingevulde gegevens	
Contactgegevens	
Uw gegevens	
Voorletter(s)	
Voornamen	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Postcode	
Huisnummer	
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
De gemeente mag per e-mail contact met mij opnemen	
Namens	
Namens wie maakt u bezwaar?	
Gegevens besluit	
Tegen welk besluit maakt u bezwaar?	Omgevingsvergunning
Wat is het kenmerk van het besluit?	NL.IMRO.0995.BP00102-OW01.
Wat is de datum van het besluit?	20-12-2023
Gegevens bezwaar	
Waarom bent u het niet met eens met het besluit?	Gemeente Lelystad heeft mij ooit naar Lelystad gelokt door zich voor te doen als een groene gemeente die lucht geeft nou ik stik bijna in de onleefbare situatie die ze aan het creëren zijn..... Nu zijn er in de afgelopen 3jaar binnen een straal van nog geen 200meter!!! van mijn woning ruim meer dan 100 nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd (de Veste 12) met de nodige overlast tot gevolg. Nu lees ik net dat ze binnen deze straal van 200meter van mijn woning op een van de weinige stukjes groen die nog over zijn een 15meter hoge seniorenflat willen gaan plaatsen. (Veste 16, naast makelaarskantoor Kam & Bronotte). Het bestemmingsplan wordt maar even snel overboord

	gezet om snel even nog wat extra woningen te realiseren?!? Hier ben ik het absoluut mee oneens en wil ik dus net als mijn mede bewoners uit de buurt bezwaar tegen maken. Graag het bestemmingsplan zo laten en zoek maar een ander stuk braak liggend terrein wat er genoeg is in Lelystad, onze wijk is al overvol! Hopelijk wordt het plan herzien en zoekt de gemeente Lelystad een andere locatie wat niet al te veel moeite zal kosten aangezien er plek zat is!
Bijlagen	
Bijlage(n)	
Controleren	
Zijn de ingevulde gegevens juist?	Ja

Bijlage 2 Infographic woningbouwlocaties

Uitslag enquête kansrijke locaties voor woningbouw

Aantal reacties per locatie

In totaal willen 242 inwoners of bedrijven betrokken worden bij de woningbouwplannen in hun buurt. De meeste reacties (93) zijn binnengekomen voor de locatie Entree Larserdreef (Zaanstraat/Merwede). Voor de andere locaties ligt het aantal reacties tussen de 18 (De Veste 10) en de 51 (De Akker).



Betrokkenheid bij plannen

De helft van de inwoners of bedrijven die betrokken willen worden bij de woningbouwplannen in hun buurt wil graag meepraten voordat er een plan gemaakt is. De uitkomsten verschillen per locatie.



Informatie toegestuurd krijgen heeft voor de meeste inwoners/bedrijven de voorkeur als het gaat over hoe men mee wil denken of praten of geïnformeerd wil worden.

