

## Oplegnotitie toelichting Proces OER Lelystad

### Inleiding

Gedurende anderhalf jaar heeft de gemeente intensief samengewerkt met het stedenbouwkundig bureau POSADMAXWAN aan de ontwikkeling en aanscherping van de Omgevingsvisie. Arcadis is gedurende dit traject actief betrokken geweest bij het aanpassen en concretiseren van de visie. In dit proces zijn er meerdere versies van de visie ter consultatie aan het bureau voorgelegd, namelijk een 60%, 70%, 80% en 99% versie. Deze consultatiemomenten boden steeds de gelegenheid om feedback en input van het adviesbureau te verwerken, zodat de visie steeds verder werd geoptimaliseerd. De afzonderlijke stappen en de bijbehorende input zijn bijgehouden, waarmee het Arcadis actief heeft bijgedragen aan het spoor van de visieontwikkeling.

### Ophalen informatie

Zo hebben zowel Arcadis als het stedenbouwkundig bureau via sessies en interviews waardevolle informatie opgehaald binnen de interne organisatie en een eerste beeld gevormd van de gemeente, een en ander heeft geleid tot de foto van de leefomgeving. Deze eerste oogst vormde de basis voor gezamenlijke spiegelsessies, waarin de bureaus samen met de gemeente de witte vlekken in beeld hebben gebracht en waar mogelijk de ambities verder hebben aangescherpt en afgestemd.

Op 14 januari 2025 vond een verdiepende bespreking plaats in de raadsce ROB, waarin drie verstedelijkingsmodellen centraal stonden. Tijdens dit gesprek werden de opgehaalde inzichten en ambities getoetst aan de verschillende ruimtelijke scenario's. De interactie tussen de bureaus en de gemeente was hierbij gericht op het uitdagen van de gemeentelijke organisatie om duidelijke keuzes te maken en de ambities verder te concretiseren.

### OER Light

De drie alternatieven, zoals onderstaand beschreven, zijn onderzocht in een OER light door de alternatieven op verschillende omgevingsaspecten kwalitatief te waarderen, in maart 2025.

De drie varianten voor de toekomstige uitbreiding van Lelystad bieden elk een ander perspectief op de groei en ontwikkeling van de stad. De **variant 'Autonome groei'** richt zich op het realiseren van 40.000 nieuwe woningen, waarbij de bestaande plancapaciteit wordt aangevuld met 17.000 woningen. Deze nieuwe woningen worden gebouwd in dichtheden die passen bij het huidige karakter van Lelystad, vooral in (laag)stedelijke woonmilieus. Dit zorgt ervoor dat de stad haar bestaande uitstraling behoudt. Wel betekent bouwen aan de groene rand dat er minder strategische ruimte overblijft voor toekomstige ontwikkelingen en dat de afhankelijkheid van autovervoer groter wordt. Ook is het vrijmaken van ruimte in het buitengebied een belangrijke randvoorwaarde.

In de **variant ‘Sprong over de A6’** wordt gekozen voor een gematigde verdichting binnen de bestaande stad, gecombineerd met een nieuwe uitleglocatie aan de Runderweg in het buitengebied. Deze variant voegt circa 10.000 woningen toe aan de plancapaciteit, waardoor het totaal op 33.000 woningen uitkomt. De groei wordt deels gerealiseerd door binnenstedelijke verdichting en deels door uitbreiding buiten de stad. Verdere ontwikkeling vraagt om een integrale aanpak van het mobiliteitssysteem, inclusief verbeteringen aan de Ringweg en het aanpassen van de dreven. Door de uitbreiding over de A6 is de relatie met de bestaande stad en voorzieningen beperkter en blijft voldoende ruimte in het buitengebied een voorwaarde.

De **variant ‘Kwalitatief verdichten’** legt de focus op groei binnen de bestaande stadsgrenzen, door verdichting op geselecteerde plekken. Hierbij kunnen circa 12.000 woningen worden toegevoegd bovenop de huidige plancapaciteit (+/- 20.000), vooral door bestaande woonwijken en centrumgebieden compacter te maken. In de woonwijken blijft het groene en rustige karakter grotendeels behouden, terwijl in centrumgebieden hogere dichtheden worden gerealiseerd. Ook hier is een samenhangende aanpak van het mobiliteitssysteem noodzakelijk, waarbij onder meer de Ringweg en dreven aangepast moeten worden aan de nieuwe dichtheidsstructuur. Verdere verdichting vraagt echter om nog ingrijpendere stedelijke ontwikkelingen.

#### *Conclusie OER light*

De verschillende varianten zijn kwalitatief onderzocht in een OER light. Lelystad staat voor belangrijke keuzes in haar stedelijke ontwikkeling. Het bouwen van een nieuwe wijk biedt kansen voor groei, betaalbare en duurzame woningen, maar brengt ook risico's zoals verlies van natuur en impact op de landschappelijke structuur, een mindere inzet op sociale cohesie en versterking van de stadshart en hogere kosten voor infrastructuur en openbaar vervoer.

Verdichten binnen de bestaande stad maakt beter gebruik van bestaande voorzieningen en infrastructuur, is vaak goedkoper en stimuleert duurzame mobiliteit, maar kan leiden tot druk op stedelijk groen en bestaande voorzieningen. Een uitbreiding over de A6 biedt meer ruimte voor groen en innovatie, maar vergroot de afhankelijkheid van de auto, zorgt voor meer verharding en legt druk op natuurgebieden waarbij de positieve bijdrage op de bestaande stad gemist wordt.

De keuze die nu in de Ontwerp-Omgevingsvisie is verwerkt is om kwalitatief te verdichten. Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het essentieel ecologische waarden te beschermen, te investeren in duurzame infrastructuur en voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod te realiseren. De bestaande stad vraagt om een impuls ten aanzien van de leefbaarheid en biedt ruimte voor verdichting. Met een integrale, zorgvuldige benadering kan Lelystad haar leefbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie versterken, terwijl negatieve effecten van groei zoveel mogelijk worden beperkt.

De uitwerking heeft geleid tot een keuze voor de variant kwalitatief verdichten, waarbij de bestaande stad wordt versterkt, bestaande ruimte goed wordt benut en wordt ingezet op de sociale cohesie en versterking van de voorzieningen nabij.

## **Vervolg proces**

### *Stoompansessie*

Eind maart 2025 heeft de tweedaagse stoompan sessie plaatsgevonden. Onder leiding van onder meer het stedenbouwkundig bureau heeft een uitwerking plaatsgevonden van dilemma's naar maatregelen, samen met de beleidsmedewerkers. Onderdelen die meer aandacht behoeften hebben in intensieve sessies geleid tot een uitwerking, dan wel keuzes. Denk daarbij aan het buitengebied, het landschappelijke karakter en het al dan niet mengen van functies van wonen met bedrijvigheid. De sessies hebben bijgedragen aan het maken van keuzes en het verder uitwerken van maatregelen. Een duidelijke meerwaarde is gevonden in de integrale sessie met de verschillende beleidsaspecten samen. De gemeente heeft in het proces een enorme ontwikkeling laten zien. Het integraal maken van keuzes en het denken in stapeling van opgave en effecten stond centraal bij de sessies.

### *Afstemming raad*

Op 8 april jongstleden volgde een consulterend gesprek met de raad, waarbij een kaart met een voorkeursvariant werd gepresenteerd. Dit moment markeerde een belangrijke stap in het proces, omdat de ambities en scenario's nu zichtbaar waren gemaakt in een ruimtelijk kader. In de reviewrondes en werksessies die hierop volgden, hebben het adviesbureau en stedenbouwkundig bureau samen met de gemeente gewerkt aan het verder uitwerken van de maatregelen, zodat deze verder vertaald konden worden naar de Omgevingsvisie en het OER.

In de interactie met de raad hebben verschillende besprekingen plaatsgevonden waarbij zowel het stedenbouwkundig bureau als het adviesbureau aanwezig zijn geweest. De bespreking heeft op onderdelen geleid tot enkele aanpassingen. In de zomer van vorig jaar zijn vier denkrichtingen voor de ontwikkeling van de gemeente besproken.

Op 17 juni 2025 vond de eerste beeldvormende commissie ROB plaats, waar de resultaten van het gezamenlijke proces werden gepresenteerd en besproken. Dit bood ruimte voor reflectie en verdere aanscherping van de plannen. Op 23 september volgde de tweede beeldvormende commissie ROB, waarin verdere toelichting werd gegeven en aanvullende feedback werd opgehaald. Op 30 september, stond de oordeelsvormende commissie ROB gepland, waarin de keuzes en uitwerkingen van de afgelopen periode zijn voorgelegd ter besluitvorming. Op 14 oktober heeft de raad ingestemd met de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsvisie, waarbij de volgende belangrijke keuzes zijn gemaakt:

- Iedere interventie dient de bestaande stad te versterken
- De verdere ontwikkeling van de stad vindt plaats ten westen van de A6
- Te kiezen op stadsniveau voor meer verdichting/hoogbouw, waarbij het kostbaar stedelijk groen in woonwijken behouden blijft als belangrijke kernwaarde
- De historie van de stad wordt gerespecteerd en we waken over herkenbaarheid: inclusief de oorspronkelijke ruimtelijk opzet met de dreven en groen corridors

Hiermee wordt het proces transparant en kunnen betrokken partijen hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende het hele traject hebben het adviesbureau en het stedenbouwkundig bureau intensief samengewerkt met de gemeente, waarbij steeds de interactie centraal stond: het ophalen van informatie, het aanscherpen van ambities en het concreet maken van keuzes en maatregelen. Deze aanpak heeft geleid tot een gedragen Omgevingsvisie en een OER die stevig verankerd is in de lokale context en ambities van de gemeente.