Ontwikkelstrategie Lelycentre

2025 06 04 Gemeente Lelystad

inhoud

1.	Inleiding	**3**
2.	Ambities	**6**
3.	Opgaven	**8**
4.	Stakeholders	**10**
5.	Ontwikkellocaties	**11**
6.	Collectieve projecten	**13**
7.	Proces & organisatie	**16**
8.	Planning & fasering	**18**
9.	Participatie & communicatie	**19**
10.	Rol en instrumenten gemeente	**20**
11.	Financiën	**22**

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds de vaststelling van het Gebiedsplan Lelycentre in 2017 is er veel in gang gezet in het gebied. Anno 2024 bleek er bij de Gemeente Lelystad en bij ontwikkelende partijen behoefte te bestaan om het toekomstperspectief aan te scherpen, deze af te stemmen op de huidige realiteit en om de ambities beter op elkaar af te stemmen.

Daarom heeft de gemeente Lelystad Arno Ruigrok en Re:publiek gevraagd hierin te ondersteunen. Zij hebben de afgelopen maanden diverse individuele en collectieve gesprekken gevoerd en het gebied geanalyseerd. Dit heeft geleid tot meer inzicht in de samenhang en knelpunten van verschillende initiatieven en tot eerste stappen in meer gebiedsgerichte samenwerking tussen verschillende stakeholders. Ook is er bereidheid van eigenaren die nu nog geen concrete plannen hebben om te onderzoeken hoe de ambities voor Lelycentre en omgeving gerealiseerd kunnen worden, en de rol die zij daarin kunnen spelen. Kortom, er is momentum ontstaan om gezamenlijk een volgende stap in de gebiedsontwikkeling te zetten.

Nota van Uitgangspunten en een ontwikkelstrategie

Resultaat van de afgelopen maanden is dat de Gemeente Lelystad samen met stakeholders in het gebied een toekomstperspectief heeft aangescherpt en vertaald naar de volgende producten:

- Nota van Uitgangspunten: waarin het toekomstperspectief en de bijbehorende uitgangspunten worden vastgelegd. Een gemeentelijk document met kaders voor toekomstige ontwikkelingen, dat door de gemeenteraad is vast te stellen.
- Ontwikkelstrategie: onderhavig document, waarin het toekomstperspectief is doorvertaald naar de wijze waarop de ambities het beste gerealiseerd kunnen worden in termen van organisatie van de samenwerking, collectieve projecten, fasering, instrumenten en middelen.

De ontwikkelstrategie geeft antwoord op vragen als:

- Wat willen de gemeente en stakeholders in het gebied rond het Lelycentre bereiken, en welke beweging moet daarvoor op gang gebracht worden?
- Welke ontwikkellocaties spelen daarin een rol, wat is de gewenste invulling en kwaliteit en wat is de samenhang tussen de projecten?
- Wat moet er planinhoudelijk en procesmatig gebeuren om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten?
- Welke rollen en instrumenten heeft de gemeente om haar doelen na te streven?
- Hoe ziet de gemeente de samenwerking met de diverse typen stakeholders (eigenaren, ontwikkelaars, gebruikers) om tot de gewenste ontwikkelingen te komen?
- Hoe wordt de communicatie en participatie georganiseerd?

Het doel van dit document is om keuzes en kaders op de bovenstaande punten duidelijk te maken en daarmee richting te geven aan de manier waarop integrale gebiedsontwikkeling het beste op gang kan worden gebracht en uitgevoerd. De ontwikkelstrategie is een uitnodigingsdocument om samen met een brede groep van stakeholders plannen verder uit te werken.

inleiding Lelycentre

Gebiedsontwikkeling is dynamisch en langlopend
Project- en gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is complex en kenmerkt zich door een lange doorlooptijd. De ontwikkeling van het Lelycentre is een proces van de lange termijn. Dat betekent dat de voortgang onderhevig is aan diverse interne en externe ontwikkelingen, zoals macro-economische invloeden (hoog- en laagconjunctuur) en verschillende marktomstandigheden.

Omdat het gebied stapsgewijs en in verschillende deelontwikkelingen zal plaatsvinden zijn flexibiliteit in het proces en de strategie, binnen één gemeenschappelijke koers (de gezamenlijke ambitie), van belang. Daarnaast is het ook nodig om inhoud en proces aan te passen bij wijzigende omstandigheden, en bij wat we leren m.b.t. wat wel of niet haalbaar is tijdens het werkproces. In de ontwikkelstrategie wordt hierop geanticipeerd.

Vervolgstappen
Om tot de verdere ontwikkeling van het centrum te komen zijn een aantal vervolgacties nodig. Waar deze een relatie hebben met de ontwikkelstrategie zijn die in dit document uitgewerkt.

Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste vervolgacties:

- Zoveel mogelijk werken in ontwikkellocaties (individueel) en alleen indien noodzakelijk in groter verband (collectief): individueel doen wat kan, collectief doen wat moet. Dit is nodig om doelmatig te werken en de snelheid te bevorderen.
- Op inhoud zijn een aantal (beleidsgerelateerde) verdiepingen noodzakelijk die in zekere mate voor alle ontwikkellocaties van belang zijn om verder te kunnen komen (conform de Nota van Uitgangspunten). Inschakeling van deskundige derden ligt daarbij in diverse gevallen voor de hand. Betrokkenheid van stakeholders hierbij is gewenst en op sommige onderdelen noodzakelijk.
- Per ontwikkellocatie aandacht voor eventueel noodzakelijke tijdelijke voorzieningen (verplaatsen en/of opvangen bewoners en ondernemers). Voor de retailfunctie is het belangrijk dat het centrumgebied als zodanig blijft functioneren tijdens bouwwerkzaamheden. Voorkomen moet worden dat ondernemers ongewenst afhaken als gevolg van de otnwikkeling.
- Uitgangspunt is ‘going-concern’: het winkelcentrum en de overige voorzieningen in de omgeving moeten zoveel mogelijk volwaardig door kunnen functioneren tijdens de diverse uitvoeringstrajecten. Dit vergt zorgvuldige proces-aanpak van uitvoering.
- Voor de realisatiefase van projecten moet t.z.t. nog een apart proces worden gestart hoe dit georganiseerd kan worden om overlast voor het geheel te minimaliseren en hoe de omgeving erbij te betrekken. Samenhangende bouwmarketing en -communicatie kan bijdragen aan de marketing van het hele gebied.
- Op de korte termijn, vooruitlopend op grotere ingrepen, is het van belang een impuls te geven aan het gebied en de problemen die er zijn op het gebied van veiligheid, uitstraling en andere beheeraspecten aan te pakken. Voor de (continue) beheerfase van het hele gebied is het wenselijk te starten met een proces waarin verder wordt nagedacht over hoe het gebied nu, en straks, (schoon, heel en veilig) kan worden beheerd en

inleiding ontwikkelstrategie Lelycentre

geëxploiteerd. Hierbij wordt aangesloten bij bestaande acties en overleggen die nu al lopen. Met als doel o.a. het bevorderen van ‘eigenaarschap’ onder alle stakeholders.

Leeswijzer

Deze ontwikkelstrategie wordt samen met de (separate) Nota van Uitgangspunten (NvU) aangeboden aan de gemeenteraad. De NvU beschrijft de uitwerking van de 6 ambities en 6 opgaven. Deze ontwikkelstrategie richt zich op de strategie om dit te kunnen realiseren. De enige overlap tussen de twee documenten bestaat uit de beschrijving van de 6 ambities en 6 opgaven, omdat zij voor beide documenten de drager en structuur vormen voor de uitwerking.

De ontwikkelstratgie is een procesdocument. Daarmee is dit een levend en flexibel document dat in samenwerking met stakeholders vorm krijgt en naar concrete resultaten toewerkt.

In dit document gaan we achtereenvolgens in op:

- (2) 6 ambities voor de toekomstige ontwikkeling van het Lelycentre en omgeving
- (3) de toekomstige positionering van het centrumgebied en de 6 opgaven waaraan gewerkt wordt om deze ambities waar te maken
- (4) een beschrijving van de stakeholders en hun rollen
- (5) een overzicht van de ontwikkellocaties en de samenhang hiertussen
- (6) de overkoepelende projecten waarmee uitvoering wordt gegeven aan de gebiedsontwikkeling
- (7) het proces en de samenwerking voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling
- (8) de planning en fasering van de uitvoering tot eind 2026
- (9) de aanpak van participatie en communicatie
- (10) de rol en instrumenten die de gemeente kan inzetten voor de gebiedsontwikkeling
- (11) de benodigde financiën voor de volgende fase

2. Ambities

Voor de toekomstige (door)ontwikkeling van het Lelycentre en omgeving hebben we 6 hoofdambities geformuleerd die breed onderschreven worden door ontwikkelende partijen:

1. Werk samen vanuit een overkoepelende ambitie: Ontwikkel het Lelycentre door tot het kloppende hart van de wijk met een rijke identiteit.

- Creëer een ontmoetingsplek die sociale cohesie versterkt, gezondheid stimuleert en het welzijn van bewoners centraal stelt;
- Maak diversiteit zichtbaar en voelbaar door plek te bieden aan ondernemerschap en initiatieven van verschillende gemeenschappen en culturen;
- Koester de unieke positie qua identiteit en brede programmering, ook richting de toekomst.

2. Verbreed en versterk het programma. Maak het wijkcentrum de centrale motor van sociale dynamiek.

- Versterk de boodschappenfunctie, passend bij de behoeften van de (groeiende) diversiteit van bezoekers en bewoners;
- Verbreed met nieuwe functies (zorg, gezondheid, diensten, ontmoeting, talentontwikkeling, kleinschalige bedrijvigheid);
- Optimaliseer de ruimtelijke opzet, zodat straten, passages en pleinen beter gaan functioneren;
- Verbind het centrumgebied met andere plekken in de directe omgeving en de stad.

3. Breng het publieke leven naar de begane grond en maak het openbaar gebied leesbaar en uitnodigend. Richt de openbare ruimte beter in om sociale interactie, economische dynamiek en verblijfskwaliteit te versterken.

- Breng fietsers en voetgangers aan de rand van het gebied naar het maaiveld;
- Richt de openbare ruimte leesbaar in, met een herkenbare hiërarchie en waarin de voetganger centraal staat;
- Pleinen en openbare plekken die uitnodigen tot verblijf en ontmoeting;
- Ongewenst gedrag en ondermijnende activiteit wordt via inrichting en handhaving tegengegaan.

ambities Lelycentre

4. Ontwikkel een parkeerstrategie voor het hele gebied. Combineer parkeeroplossingen, zodat ontwikkelkansen worden vergroot en ruimtelijke kwaliteit en samenhang versterkt.

- Cluster parkeren om kwalitatieve transformatie mogelijk te maken;
- Integreer oplossingen die bijdragen aan de mobiliteitstransitie;
- Zorg voor een goede positionering van parkeren ten opzichte van het voorzieningenaanbod zodat dit bijdraagt aan de doorbloeding van het centrumgebied;
- Verminder de verharding en door auto's gedomineerde beleving door te vergroenen.

5. Versterk het Lelycentre en de omliggende wijk door wonen en voorzieningen in onderlinge samenhang te ontwikkelen, zodat ze elkaar positief beïnvloeden.

- Het centrumgebied fungeert als katalysator voor meer ruimtelijke kwaliteit en sociale samenhang;
- Nieuwe woningbouw zorgt voor draagvlak, diversiteit en doorbreking van de kwetsbare wijkstructuur;
- Winkelcentrum, woningen en openbare ruimte vormen samen één coherent en aantrekkelijk geheel;
- Investeringen in beide componenten (wonen én voorzieningen) trekken de totale gebiedsontwikkeling vooruit en vergroot de haalbaarheid van de transformatieprojecten.

6. Bundel de krachten! Vastgoedeigenaren en gemeente ontwikkelen samen een aanpak voor de gebiedstransitie, waarbij gedeelde visie en samenhang centraal staan.

- Waarbij partijen bijdragen aan het collectieve belang van een samenhangende gebiedsontwikkeling;
- Gemeente en vastgoedeigenaren zich committeren aan een meerjarig proces;
- Ook samengewerkt wordt met de ondernemers(vereniging), bewoners, bezoekers en andere sociaal-maatschappelijke stakeholders in het gebied

3. Opgaven

POSITIONERING

Kloppend en verzorgend hart van de wijk
Het winkelcentrum zal de komende periode een herpositionering gaan doormaken. Het moet veranderen van een naar binnen gekeerd winkelcentrum naar een kloppend hart van de wijk, met betekenis voor heel Lelystad. Die betekenis ontleent het centrumgebied aan:

1. De historische betekenis van dit centrum voor Lelystedelingen, wat het centrum nog steeds een plek maakt om heen te gaan voor boodschappen en aanvullende voorzieningen.
2. De boodschappenfunctie die door compleetheid, de twee markten en een multicultureel profiel een verzorgingsgebied heeft dat de wijk overstijgt.
3. De clustering van zorgfuncties, die met de plannen van de Uiterton en andere woningbouwontwikkelingen richting de toekomst op draagvlak en versterking kan rekenen.

Een verbreding van het programma met aanvullende voorzieningen, zoals cultuur, maatschappelijke functies en kleinschalige bedrijvigheid.

De basis voor deze positionering is stevig, maar de synergie tussen het winkelen, het ontmoeten, het verzorgen, het wonen en het verblijven is nog niet op orde, waardoor het centrumgebied deze positionering in de huidige vorm niet waarmaakt. Daarom zijn onze ambities vertaald naar drie inhoudelijke en drie procesmatige hoofdopgaven die in samenhang tot succesvolle ontwikkeling leiden.

INHOUDELIJKE OPGAVEN

1. Ruimtelijk raamwerk
Het gebied heeft een nieuw ruimtelijk raamwerk nodig, waarin de (ruimtelijke) ambities samen met een gewenste nieuwe structuur, kaders, verder uitgewerkte uitgangspunten en ontwerpprincipes worden vastgelegd. Een kader dat in nauwe afstemming met eigenaren wordt ontwikkeld, zodat de individuele plannen op elkaar afgestemd worden en de samenhang tussen de individuele plannen de integrale transitie van het gebied mogelijk maken.

2. Programmeringsstrategie
Passend bij de huidige ontwikkelingen in centrumgebieden én bij de behoeften in de wijk is versterking en verbreding van de programmering nodig. Versterking van het ondernemersklimaat, zodat huidige en toekomstige ondernemers beter functioneren. En verbreding van het voorzieningenprogramma met maatschappelijke, culturele en leisurefuncties, passend binnen de positionering. Dit vraagt diepgaander onderzoek naar de situatie en het perspectief van de huidige ondernemers en de kansen die er bestaan voor een verbreding in functies.

Naast voorzieningen is ook meer inzicht gewenst in het gewenste woonprogramma naar doelgroepen en woontypologieën. De Lelystadse mix biedt een basis op het gebied van betaalbaarheid, maar geeft te weinig houvast op het gebied van de gewenste doelgroepen, met het risico dat alle woningbouwprojecten zich richten op dezelfde doelgroepen Dit heeft op zijn beurt grote invloed op het draagvlak voor voorzieningen en de sociale dynamiek in (het hart van) de wijk.

opgaven Lelycentre

Met een sterkere onderbouwing op het gebied van programmering voor zowel voorzieningen als woningen kunnen het ruimtelijk kader én de individuele ontwikkellocaties gevoed en onderbouwt worden.

3. Mobiliteitsstrategie
De huidige parkeerstrategie, waarbij ieder deelproject het parkeren op eigen terrein op moet lossen, bedreigt de haalbaarheid van plannen én de kwaliteitsimpuls in het gebied. Er is een mobiliteitsstrategie op gebiedsniveau nodig om collectieve oplossingen in beeld te brengen, de haalbaarheid daarvan te onderzoeken en dit door te vertalen in afspraken met gebiedsontwikkelpartners. Doordat dit de haalbaarheid van individuele projecten verhoogt kunnen projecten in de gewenste kwaliteit worden gerealiseerd en sneller tot uitvoering komen

PROCESMATIGE OPGAVEN

4. Samenwerken in gebiedsontwikkeling
Gemeente en eigenaren gaan meer samenwerken voor de realisatie van de ambities in de gebiedsontwikkeling. Voorgaande drie inhoudelijke opgaven zijn projecten die alle eigenaren aangaan en waar collectief moet worden samengewerkt. Daarnaast zijn er deelgebieden waarbinnen individuele ontwikkelingen van elkaar afhankelijk zijn en dus op elkaar afgestemd moeten worden. In het volgende hoofdstuk maken we deze relaties inzichtelijk en geven we meer inzicht in de projecten waar samen aan gewerkt wordt.

5. Marketing, communicatie, participatie
Het imago van het Lelycentre is op dit moment niet goed en de betrokkenheid vanuit ondernemers en omwonenden is laag. Met de ontwikkelingen die er nu spelen is dit het juiste moment om deze situatie om te buigen.

Omdat er veel plannen op stapel staan is het belangrijk en efficient om communicatie en participatie centraal te coördineren en zorgvuldig uit te voeren. Door belanghebbenden mee te nemen in het geheel, in afzonderlijke plannen en in het toekomstperspectief, kan er een positief nieuw verhaal gaan ontstaan en kunnen plannen worden afgestemd op de behoeften van de gebruikers.

6. Dagelijkse exploitatie (nu en straks)
De gebiedsontwikkeling richt zich op de ontwikkeling van het centrumgebied op lange termijn. De problematiek in het centrumgebied in het hier en nu (schoon, heel, veilig, sfeer) verdient ook de aandacht. Er lopen verschillende initiatieven (KVO overleg, buurtcoaches) in dit gebied, waarbij gemeente, eigenaren en ondernemers samenwerken. De ondernemersvereniging geeft aan dat de betrokkenheid en collectieve samenwerking verbeterd kan en moet worden.

Het is zaak om de korte en lange termijn met elkaar te verbinden, zodat het perspectief van ondernemers goed geborgd wordt in de toekomstplannen (zie ook opgave 2). De gebiedsontwikkeling biedt kansen de betrokkenheid en het eigenaarschap bij ondernemers te vergroten.
Het is daarbij zaak om ook op korte termijn een aantal verbeteringen door te voeren voor een schoon, heel en veilig centrumgebied.

4. Stakeholders

Om de ambities voor het Lelycentre en omgeving te kunnen realiseren is structurele en professionele samenwerking van alle betrokken stakeholders noodzakelijk. Hieronder een overzicht van relevante stakeholders en de wijze waarop we de samenwerking willen organiseren.

Stakeholders

- **Gemeente Lelystad:** initiatiefnemer voor de Ontwikkelstrategie en Nota van Uitgangspunten.
  De gemeente vervult in deze gebiedsontwikkeling verschillende rollen, die hieronder nog verder uitgewerkt zijn. Binnen de gemeente zijn diverse afdelingen betrokken zoals economie, stedenbouw, natuur, vastgoed, wonen, sociaal domein, communicatie & participatie.
- **Vastgoedeigenaren:** eigenaren van het (winkel) centrum en de direct omliggende woon(zorg) complexen en kantoren. Op de volgende pagina's zijn de ontwikkellocaties nader in beeld gebracht.
- **Ondernemersvereniging LelyCentre**: de ondernemersvereniging waarbij een deel van de ondernemers in het Lelycentre is aangesloten. De betrokkenheid van ondernemers bij de vereniging loopt terug. Het is gewenst om de organisatiegraad en samenwerking te verstevigen. De ontwikkelstrategie biedt kansen daartoe.
- **Bewoners omgeving Lelycentre**: huidige en toekomstige bewoners.
- **Bezoekers**: gebruikers van het centrumgebied uit omliggende wijken, vooral de Zuiderzeewijk en de Atolwijk, maar ook uit andere delen van de stad.
- **Organisaties in de omgeving**: die iets verder van het centrumgebied, maar nog wel binnen de dreven gelegen zijn, zoals de kerk, de school, het tankstation, en meer.

Rol gemeente

De gemeente heeft diverse rollen in de gebiedsontwikkeling:

- **Regisseur / aanjager**: voor de overkoepelende gebiedsontwikkeling. Ontwikkelen van beleid, samenwerking en strategie voor de overkoepelende inhoudelijke thema's (ruimtelijk raamwerk, programmering, parkeren)
- **Coördinator**: bewaken van de samenhang van projecten, borgen van de kwaliteit en verschillende belangen en bij sommige opgaven het betrekken van een diverse groep stakeholders in het gebied .
- **Facilitator:** het scheppen van heldere kaders en uitgangspunten, het mogelijk maken van projecten via bijvoorbeeld vergunningverlening en het begeleiden van gemeentelijke processen.
- **Realisator:** aanleg (en beheer) van openbaar gebied. Eventuele andere investeringen en/of bijdragen om specifieke ontwikkelingen mogelijk te maken.

In de uitwerking van de projecten en het instrumentarium wordt hier nader op ingegaan.

5. Ontwikkellocaties

ontwikkellocaties Lelycentre

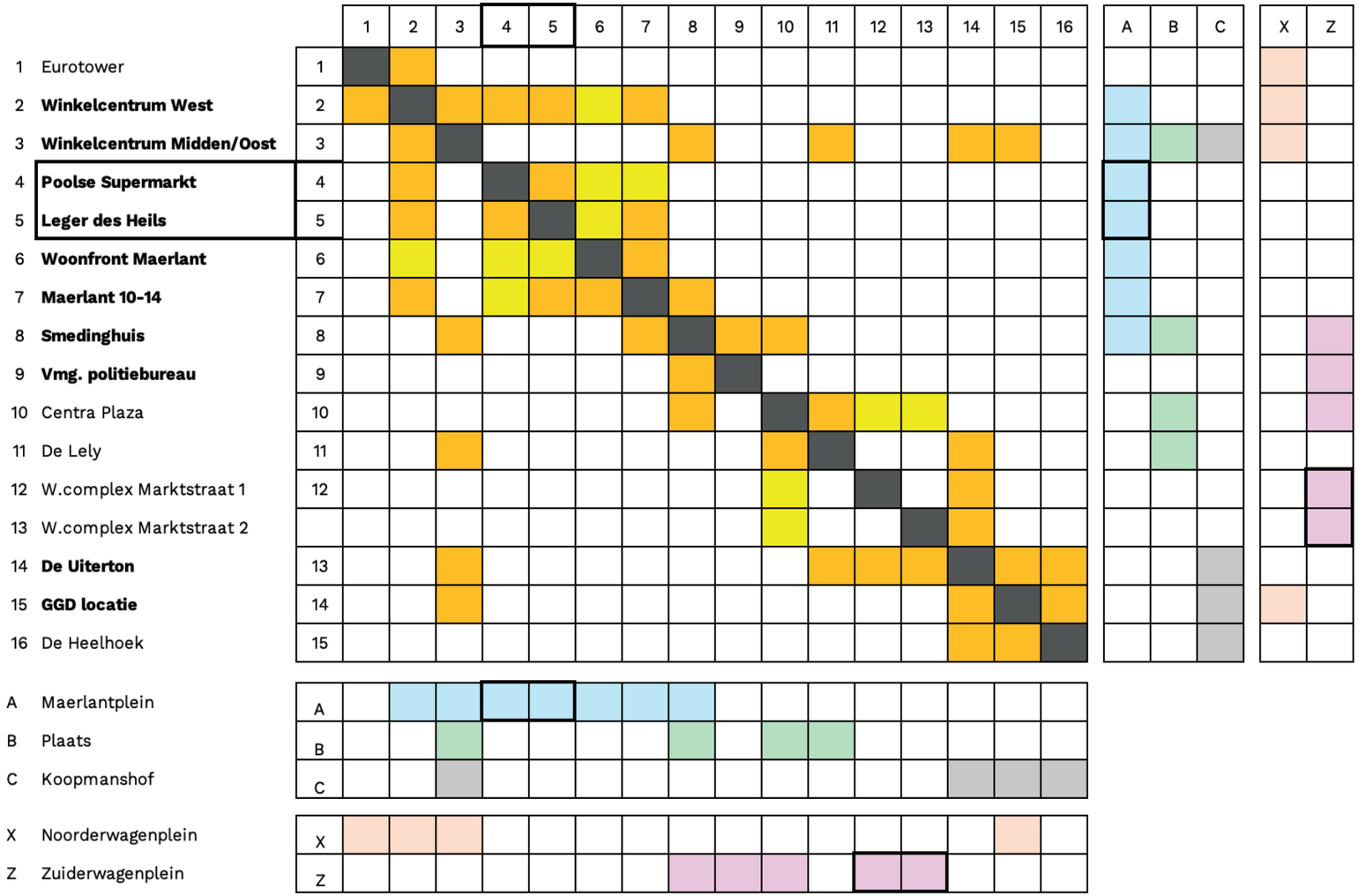
Separate ontwikkellocaties en relaties

In naastgelegen matrix zijn de relaties en afhankelijkheden van alle individuele ontwikkellocaties in het Lelycentre tegen elkaar afgezet. In oranje en geel is aangegeven in welke mate er onderlinge relaties zijn met omliggende locaties:

- Oranje: er is een directe relatie met de vastgoedlocatie. Dat houdt in dat keuzes op de ene plek directe gevolgen hebben voor de (ontwikkel)mogelijkheden op de andere plek.
- Geel: er is een indirecte relatie met de vastgoedlocatie. keuzes op de ene plek zijn van invloed op de kwaliteit en verbinding tussen deze twee locaties.

De matrix maakt inzichtelijk welke locaties afstemming behoeven om de projecten te realiseren volgens de gewenste kwaliteit, in lijn met de NvU. De afstemming is nodig voor bijvoorbeeld de entrees, de invulling van plinten, voor- en achterkanten, de bevoorrading van commercieel vastgoed, bouwhoogtes etc.

Daarnaast is in de pasteltinten inzichtelijk gemaakt welke



ontwikkellocaties Lelycentre

locaties een relatie hebben met de 3 pleinen (zie NvU voor toelichting) en met de twee parkeerplaatsen.

Ontwikkelplannen

Voor de vetgedrukte ontwikkellocaties in de matrix bestaan (her)ontwikkelplannen, en voor de Gemeente Lelystad dus mogelijkheden om tijdens de planfase te sturen op de kwaliteit, invulling en relatie met de rest van het gebied.
In de ontwikkelplannen kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- concrete ontwikkelplannen: Winkelcentrum West, Woonrfront Maerlant, voormalig politiebureau, Uiterton;
- ontwikkelplannen die in een vroeg stadium zijn verkend: de eigenaar van de Poolse Supermarkt heeft samen met het Leger des Heils een ontwikkelplan onderzocht;
- ontwikkelplannen die op relatief korte termijn worden voorzien, die zeer gewenst zijn en die realistisch geacht worden: Winkelcentrum Midden en Oost, Maerlant 10-14, Smedinghuis, GGD locatie.

Voor de niet gemarkeerde vastgoedlocaties zijn er geen ontwikkelplannen en worden die op korte termijn niet voorzien. We hebben het hier over:

- De Heelhoek, die in de huidige vorm voldoende functioneert, maar deze locatie is wel geschikt voor herontwikkeling. Intensivering van het programma kan worden onderzocht in samenhang met de ontwikkelingen rondom het Koopmanshof.
- De Lely is recent opgelverd, maar de eventuele ontwikkeling van de Uiterton en een deel van het winkelcentrum heeft wel directe gevolgen voor de aansluiting van De Lely op de gebouwde omgeving en openbare ruimte.
- Overig recent herontwikkeld vastgoed: Eurotower, CentraPlaza, Marktstraat 1 en 2;
- Solitaire voorzieningen zoals het Shell tankstation, het paviljoen van de snackbar, de viskiosk, het gemaalgebouw aan Noorderwagenplein, het trafo gebouw aan het Snijdershof, de Beth-el Kerk en de school aan het Zuiderwagenplein.

		locatie	**huidig programma/situatie**	**(mogelijk) toekomstig programma**
Koopmanshof	**Maerlantplein**	Poolse Supermarkt	commercieel	commercieel + wonen
		Leger des Heils	leegstand	wonen + zorg
		Woonfront Maerlant	in sloop	wonen
		Maerlant 10 - 14	tijdelijke huisvesting	wonen
		Winkelcentrum West	commercieel	commercieel + wonen
	Plaats	Smedinghuis	werk + leegstand	n.n.b.
		Voormalig Politiebureau	in renovatie	wonen
		De Lely	commercieel + wonen	commercieel + wonen
		Winkelcentrum Midden/Oost	commercieel	commercieel + wonen
		Uiterton	wonen + zorg	wonen + zorg
		GGD	maatschappelijk/zorg	n.n.b.
		Heelhoek	maatschappelijk/zorg	n.n.b.

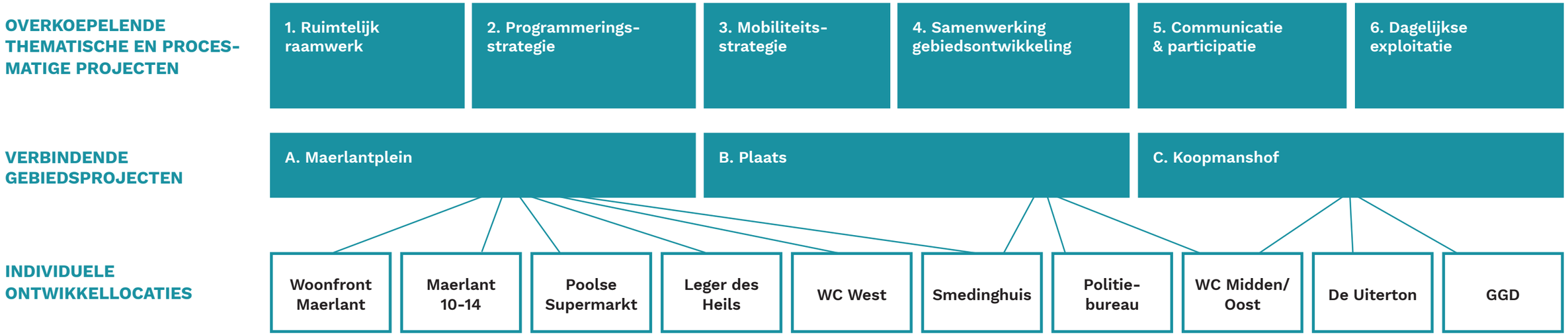
In de tabel zijn voor de ontwikkelocaties met plannen en/of een directe relatie met de ontwikkeling van de 3 deelgebieden de huidige programma's afgezet tegenover de mogelijke toekomstige programma's (gebasseerd o.b.v. gesprekken met de eigenaar/ ontwikkelende partij)

6. Collectieve projecten

Om de integrale ambities voor het gebied te realiseren en de individuele ontwikkellocaties daaraan te laten bijdragen is een gebiedsgerichte collectieve aanpak op twee schaalniveaus nodig:

- overkoepelende thematische projecten (het ruimtelijk raamwerk, de programmeringstrategie, mobiliteitstrategie) en overkoepelende procesmatige projecten (communicatie & participatie, samenwerking gebiedsontwikkeling, dagdagelijkse exploitatie voor nu en straks)
- verbindende gebiedsprojecten: gebiedsgerichte samenwerking waarbij de overkoepelende ambities doorvertaald worden in concrete en op elkaar afgestemde plannen voor ontwikkellocaties en de openbare ruimte. We zien daarbij 3 deelgebieden, verbonden met de realisatie van de drie pleinen: Maerlantplein, Plaats en Koopmanshof (zie de NvU voor toelichting op de deelgebieden en pleinen).

Door afstemming op collectieve projecten zorgen we dat individuele locaties bijdragen aan de gebiedsambities en binnen de overkoepelende kaders kunnen worden gerealiseerd. Daarbij is het ook zaak dat eigenaren elkaar, de gemeente en de omgeving (ondernemers en bewoners) informeren over hun projecten. Een efficient proces en projectmatige samenwerking zorgt ervoor dat partijen elkaar sneller en makkelijker vinden en gefaciliteerd worden in de benodigde afstemming.
Op volgende pagina's zijn de collectieve projecten toegelicht.



collectieve projecten Lelycentre

OVERKOEPELENDE THEMATISCHE PROJECTEN

1. Ruimtelijk raamwerk

Ontwikkelen van een ruimtelijk raamwerk waarmee de gewenste aanpassingen van het centrumgebied gerealiseerd kunnen worden, afgestemd met de ambities en haalbaarheid van afzonderlijke ontwikkellocaties.

Een raamwerk dat o.a. gaat over:

- hiërarchie en inrichting openbare ruimte
- pleinen en verbindingen
- stedenbouwkundige structuur en samenhang deelgebieden
- gebouwvolumes en hoogte
- plinten, voorkanten, achterkanten
- ontsluiting en parkeren

Doorlooptijd: circa 6 maanden

Trekker: Gemeente Lelystad, mogelijk met inzet van een supervisor of stedenbouwkundig bureau.

Betrokken: directe samenwerking met vastgoedeigenaren. En participeren met bewoners en ondernemers.

2. Programmeringsstrategie

De programmeringsstrategie richt zich op twee onderdelen:

- verbetering en verbreding van het voorzieningenprogramma: onderzoek naar de perspectieven van de individuele ondernemers en de kansen voor verbreding van het programma met maatschappelijke en culturele functies, diensten, horeca, sport, e.d.
- aanscherpen van het gebiedsprofiel voor wonen: potentiele doelgroepen en bijbehorende woonbehoeften.

Dit is een pragmatische aanpak, waarbij via gesprekken (met ondernemers, maatschappelijke organisaties, makelaars) en bestaande kennis de potentie voor het invullen van de programmering en de daarvoor geldende randvoorwaarden inzichtelijk worden gemaakt. Dit is belangrijke input voor het ruimtelijk raamwerk, voor de deelgebieden en de indivudele projecten.

Doorlooptijd: circa 6 maanden

Trekker: Gemeente Lelystad

Betrokken: vastgoedeigenaren, ondernemers(vereniging), een lokaal netwerk van maatschappelijke, culturele en commerciële organisaties.

3. Mobiliteitsstrategie

De mobiliteitstrategie focust op:

- Inventariseren van de huidige en toekomstig benodigde parkeercapaciteit en een visie, strategie en oplossing opstellen voor het parkeren in de toekomst.
- In beeld brengen van de mogelijkheden en oplossingen voor het naar het maaiveld brengen van de verhoogde fietsroutes aan de rand van het plangebied.

Deze oplossingen hebben invloed op het ruimtelijk raamwerk, de gebiedsprojecten en de afspraken met eigenaren voor de ontwikkellocaties.

Doorlooptijd: circa 4 maanden

Trekker: Gemeente Lelystad

Betrokken: vastgoedeigenaren, ondernemers(vereniging)

collectieve projecten Lelycentre

VERBINDENDE GEBIEDSPROJECTEN

A. Maerlantplein
B. Plaats
C. Koopmanshof
Belangrijk voor deze drie pleinen zijn de resultaten van de drie overkoepelende thematische projecten (ruimtelijk raamwerk, programmeringsstrategie, mobiliteitsstrategie.)

Voor de gebiedsontwikkeling zien we samenwerkingen van stakeholders rondom de drie pleinen ontstaan. De pleinen verbinden de ontwikkellocaties en hun programma in samenhang met de openbare ruimte. In de voorgaande matrix van ontwikkellocaties is de relatie tussen deze gebiedsprojecten en de ontwikkellocaties inzichtelijk gemaakt.

Belangrijke aandachtspunten

- Wisselwerking plinten en openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor aantrekkelijke voorkanten, plinten, entrees, levendigheid en veiligheid.
- Op de huidige locatie van de pleinen speelt bevoorrading van winkels een rol. Met de aanpassingen in de verkeersstructuur en de inrichting van nieuwe pleinen moet ook de bevoorrading tijdig onder de loep worden genomen.
- Met de start van plannen voor winkelcentrum west zal bepaald moeten worden hoe met de overkapping en afsluitbaarheid van het winkelcentrum wordt omgegaan.
- Partijen gaan tijdig met elkaar en met huidige huurders (ondernemers en bewoners) in overleg over de impact van ontwikkelingen en oplossingen voor tijdelijke huisvesting.

Dit overzicht van aandachtspunten is gebaseerd op de huidige gesprekken en kan daarom nog niet als volledig worden beschouwd.

7. Proces & organisatie

Gemeente en vastgoedeigenaren geven samen een efficient samenwerkingsproces vorm. De gemeente heeft hierin een coördinerende rol, en heeft de verantwoordelijkheid om partijen voor gebiedsbrede onderwerpen samen te brengen. Door binnen het proces steeds vanuit een helikopterview naar het grote geheel te kijken, waarborgt de gemeente vanuit het projectoverstijgende perspectief de samenhang en afstemming.
Van alle partijen wordt daarin flexibiliteit verwacht. Individuele ontwikkellocaties hebben hun eigen dynamiek waar op ingespeeld moet worden. En andersom zal het ook nodig zijn dat partijen op bepaalde momenten versnellen of dergelijk, omdat collectieve projecten daarom vragen.

Individueel waar het kan, collectief waar het moet
Het adagium "individueel waar het kan, collectief waar het moet" geldt als uitgangspunt voor de samenwerking en organisatie. Hiermee wordt ingezet op efficiente en flexibele samenwerking, dat vooraf niet is gebonden aan harde proces- en organisatieafspraken. Wel maken partijen de afspraak om op regelmatige basis elkaar over plannen te informeren en deze op elkaar af te stemmen.

Bijeenkomsten
De organisatie voor de gebiedsbrede samenwerking wordt als volgt voorzien:

- De gemeente initieert het samenbrengen van alle partijen, naar verwachting gemiddeld rond de 4 keer per jaar. Om elkaar te informeren over de stand van zaken, voortgang, aandachtspunten, kansen en risico's, en af te stemmen waar nodig. Deze momenten worden zoveel mogelijk gebruikt om de (tussen)resultaten van de overkoepelende thematische projecten te bespreken.
- Er zijn verschillende schillen van stakeholders: partijen met en zonder plannen. Met de eerste groep zal vaker en concrete afstemming nodig zijn. De tweede groep moet geïnformeerd en betrokken worden bij inhoudelijke onderwerpen. Denk bijvoorbeeld aan participatie over het ruimtelijk raamwerk, sessies met 'pleinpartners' of afstemming over een collectieve parkeeroplossing.
- Bij het uitzetten en uitwerken van overkoepelende of thematische gebiedsprojecten wordt bij aanvang een planning met afstemmingsmomenten (met de verschillende schillen) gemaakt. Hierbij worden thema's en afstemmomenten zoveel mogelijk geclusterd

Voordelen samenwerking
Naast de afstemming op overkoepelende collectieve projecten zijn er meer voordelen en wensen aan gebiedsbrede samenwerking:

- Het integraal afstemmen van tijdelijke voorzieningen of schuifruimte voor ondernemers.
- Financiële (schaal)voordelen door zaken samen te organiseren (bijv. parkeren)
- Gezamenlijke marketing, communicatie en participatie.
- Schaalvoordelen met betrekking tot de uitvoering en bouw van projecten.

Afspraken samenwerking

- Ontwikkellocaties stemmen hun werkprocessen waar mogelijk zoveel mogelijk af op de collectieve projecten en vice versa. De gemeente stemt de planning van de collectieve projecten af op deelprojecten, waar dat mogelijk of nodig is.

Ontwikkellocaties informeren de gemeente en buren over ontwerp, planning/fasering en communicatie naar omgeving (waneer dit nog niet in de gebiedsaanpak voor communicatie en participatie is georganiseerd).

proces & organisatie Lelycentre

Dagelijkse exploitatie

De Gemeente Lelystad en de twee eigenaren van het Lelycentre stemmen al op regelmatige basis af met de ondernemersvereniging over de dagelijkse exploitatie. De ondernemers zijn ook een belangrijke samenwerkingspartner voor het toekomstige centrumgebied. Het is zaak om de korte termijn situatie en het lange termijnperspectief dichter bij elkaar te brengen, door te zoeken naar oplossingen die het centrumgebied op korte termijn aantrekkelijker maken. En door ondernemers meer te betrekken bij de toekomstige plannen voor het centrumgebied. Dit is te realiseren door:

- ondernemers mee te nemen in de ontwikkelstrategie
- participatie van ondernemers (en andere stakeholders) onderdeel te maken van de verschillende projecten
- afspraken te maken over korte termijnmaatregelen
- de marketing en communicatie van het Lelycentre gezamenlijk op te pakken
- programmering van activiteiten en evenementen in de openbare ruimte
- de organisatiegraad (ledental en samenwerking) van de ondernemersvereniging te vergroten (toekomstplannen zijn een verbindend onderwerp).

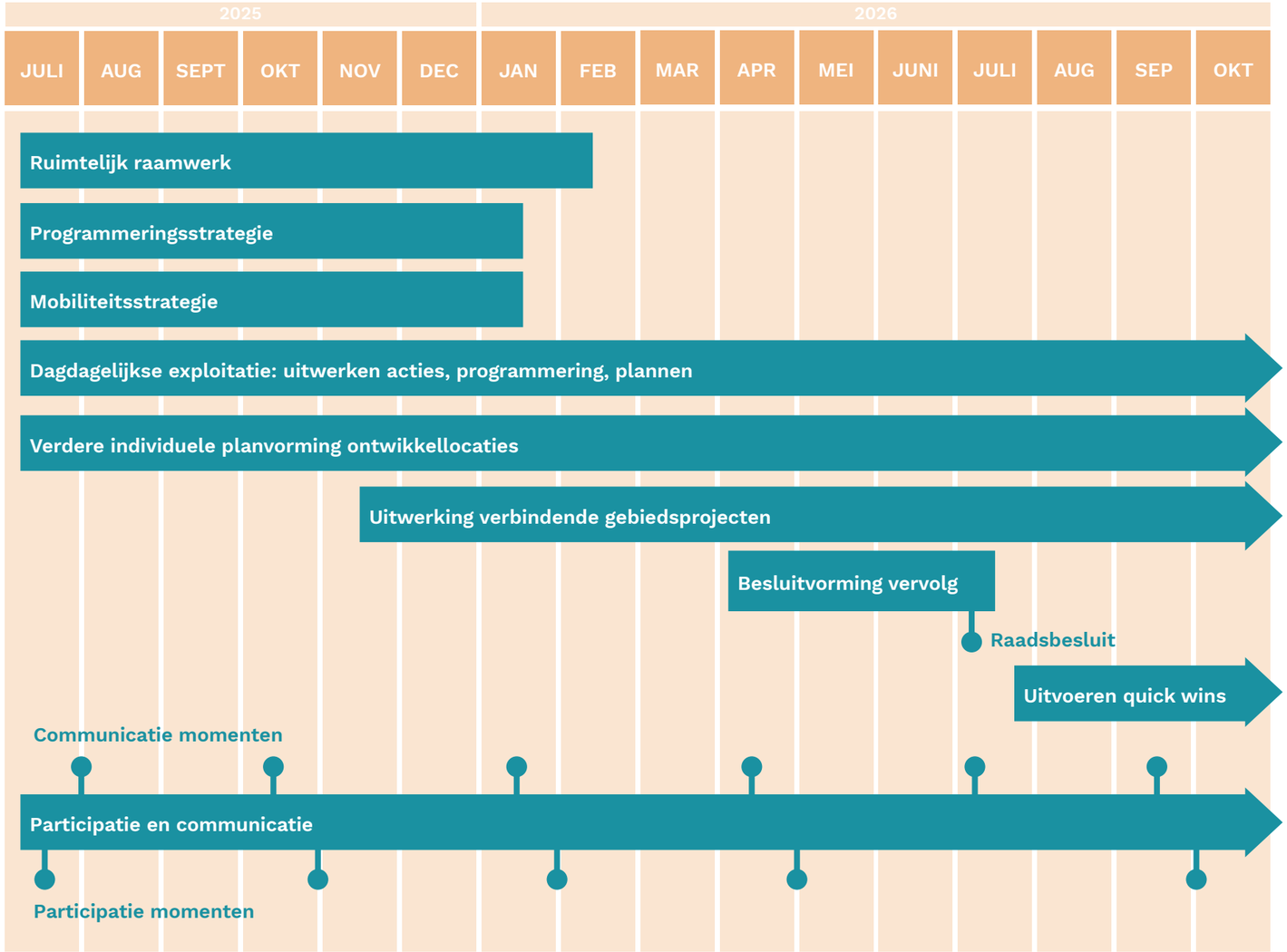
Op lange termijn is het wenselijk om meer gevoel van eigenaarschap voor de omgeving op te bouwen bij de diverse eigenaren van vastgoed en de gebruikers/huurders daarvan. Belangrijk hiervoor zijn de communicatie en participatie. Om dit te optimaliseren kunnen ook vormen van gebiedsgericht overleg en samenwerking onderzocht worden.

8. Planning & fasering

Het is in dit stadium relevant om zo snel mogelijk met de overkoepelende thematische projecten te starten. Deze geven meer inzicht in de wijze waarop deelgebieden vervolgens uitgewerkt kunnen, de haalbaarheid van individuele plannen en de planning en begroting voor de volgende stappen.

- De overkoepelende thematische projecten worden zo snel mogelijk opgestart, omdat ze de individuele ontwikkellocaties beïnvloeden.
- Verbindende gebiedsprojecten vloeien deels voort uit het ruimtelijk raamwerk. Dit loopt parallel met de progressie van planvorming voor individuele ontwikkellocaties.
- Individuele ontwikkellocaties hebben ieder hun eigen dynamiek en proces. Sommige locaties hebben daarbij sterke relatie met aanpalende projecten en overkoepelende thema's, hetgeen invloed heeft op de timing voor voorbereidende planontwikkeling.
- De samenwerking met de ondernemersvereniging en ondernemers wordt geïntensiveerd door enerzijds afspraken te maken voor korte termijn acties en anderzijds meer samen te werken aan de lange termijn opgaven.
- Participatie & communicatie worden verder uitgewerkt, waarbij bewoners in ieder geval worden betrokken bij de ruimtelijke uitwerking van plannen.

planning & fasering Lelycentre



9. Communicatie & participatie

Communicatie is een essentieel onderdeel voor een succesvolle en breed gedragen gebiedsontwikkeling. Naast het meenemen van bewoners, bezoekers en ondernemers in een meerjarig proces, is het ook van waarde om via participatie deze groepen te gebruiken als klankbord.

Eerste stappen gezet

Bij het opstellen van deze ontwikkelstrategie zijn eerste stappen gezet in de samenwerking met betrokken stakeholders. Alle eigenaren met plannen zijn individueel gesproken, maar ook collectief in een gezamenlijke sessie bij elkaar gebracht. Ook met de ondernemersvereniging hebben gesprekken plaatsgevonden en op korte termijn vindt nog een brede sessie met ondernemers in het gebied plaats. Er hebben gesprekken plaatsgevonden over veiligheid met adviseurs van de gemeente en met buurtcoaches en er hebben gesprekken plaatsgevonden met bezoekers en bewoners tijdens een marktdag op straat.

In de vervolgstappen van de realisatie van de ontwikkelstrategie is het zaak om de communicatie en participatie breder en intensiever vorm te geven en coördineren. Dit is geborgd in de integrale aanpak en de deelprojecten die in deze ontwikkelstrategie zijn opgenomen.

Korte en lange termijn verbinden

Dit gebied heeft een groot aantal ondernemers. De ingrepen in het vastgoed en de openbare ruimte hebben grote invloed op hun onderneming. Ondernemers hebben doorgaans een grote focus op de korte termijn, waar de vastgoedeigenaren gefocust zijn op keuzes voor de lange termijn. Deze verschillende perspectieven en belangen zijn belangrijke aandachtspunten, die in de gezamenlijke communicatie en participatie moet worden opgepakt.

Gebiedsbrede aanpak

De gebiedsontwikkelingspartners hebben belang bij gezamenlijke communicatie en participatie. De gemeente heeft ook hier een aanjagende rol. Met de website Lelycentre Bouwt en de recente aanstelling van een omgevingsmanager is hier een eerste stap in gezet. Bij het aanbreken van de volgende fase waarin o.a. de thematische projecten worden uitgewerkt is het nodig om een communicatie en participatieplan en -kalender uit te werken. Hierin komen o.a. de volgende onderwerpen aan bod:

- Afgestemde en aangescherpte boodschap en verhaal over de ambities en aanpak voor het gebied, waarin zowel gebiedsbrede onderwerpen als in individuele projecten gedeeld worden.
- Vanuit één centraal (aanspreek)punt informeren over (toekomstige) ontwikkelingen en de gevolgen voor de huidige situatie. De informatie en communicatie moet toegankelijk zijn, makkelijk te vinden (zowel fysiek als online) en zich richtten tot alle doelgroepen in de omgeving (extra aandacht voor de kwetsbare groepen).
- Gebiedsbreed participeren over plannen en het ophalen van informatie, wensen en zorgen. Dit ook onderdeel maken van alle individuele projecten, maar wel efficiënt en collectief organiseren. Daarbij is het verbeteren van de huidige situatie (een heel, schoon en veilig Lelycentre) geborgd in een eigen deelproject als onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

10. Rol en instrumenten gemeente

Rol gemeente
De gemeente heeft tot voor kort een overwegend faciliterende rol gekozen vanwege de beperkte grondposities in dit gebied. Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten en deze Ontwikkelstrategie wil de gemeente een meer initiërende en sturende rol innemen voor de gebiedsontwikkeling, omdat de collectieve opgaven, oplossingen en samenwerkingen daarom vragen. De verschillende rollen die de gemeente heeft - regisseur, coördinator, facilitator en realisator - zijn in hoofdstuk 4 al kort beschreven.

In de projectoverstijgende en procesmatige opgaven ligt de aanjagende en coördinerende rol voor de hand. In de meer 'harde kant' van de ontwikkeling, bij de ruimtelijke projecten in de gebiedsontwikkeling, kan de gemeente haar rol op diverse manieren invullen. De keuzes die daarin worden gemaakt hangen samen met de aard en de ambities van de ontwikkeling, de grondposities die de gemeente heeft, de posities van eigenaren en de rol die zij willen spelen, de ingrijpendheid van de veranderingen die in het gebied worden nagestreefd en de noodzaak om samenhang aan te brengen tussen deelontwikkelingen op verschillende locaties. De gemeente Lelystad maakt voor het Lelycentre op voorhand geen vaste keuzes in welke rol zij zich aanmeet. Die afweging wordt voor ieder (deel) project in het Lelycentre opnieuw gemaakt, op basis van de kenmerken en mogelijkheden van het betreffende (deel)project. Hierbij spelen afwegingen en instrumenten die verder zijn uitgewerkt in de Nota Grondbeleid van de gemeente.

Waar nodig of mogelijk aanjagend grondbeleid
De particuliere eigenaren bezitten de gronden c.q. gebouwen die voor ontwikkeling en transformatie in aanmerking komen. Zij zijn zelf in staat om de ontwikkeling uit te voeren of kunnen daarbij gespecialiseerde derden inschakelen. Maar dit laat onverlet dat het mogelijk is voor de gemeente om een eigendomspositie door verwerving na te streven op specifieke plekken en/of om specifieke doelen na te streven en voorzieningen die van belang zijn voor het hele gebied zelf te realiseren.

De gemeente bezit diverse grondposities (m.n. openbare ruimte) in het gebied. Dit betekent dat de gemeente op sommige plekken richting een mengvorm van actief en passief grondbeleid zou moeten bewegen (in principe passief, en incidenteel, indien specifiek noodzakelijk door verwerving of ruil/verkoop, actief). Verdere samenwerking in de verschillende processen tussen eigenaar en gemeente zal hier in de loop van de tijd meer duidelijkheid over verschaffen.

Kaders voor de planfase van projecten
Op basis van 1) een ruimtelijk raamwerk, 2) een programmastrategie en 3) een parkeerstrategie (allen opgesteld in samenwerking met de ontwikkelende partijen), worden hernieuwde kaders opgesteld voor de individuele projecten. Deze dienen als kapstok voor verdere uitwerking van de individuele projecten, en waarborgen tegelijkertijd de samenhang, onderlinge relaties en gemeentelijke ambities.

In de huidige situatie is er meer gebiedsbrede afstemming gewenst, en is er een basis aan het ontstaan voor samenwerking met eigenaren en ontwikkelaars aan

instrumenten Lelycentre

collectieve opgaven in het gebied. De gemeente is de aangewezen partij om de gebiedsbrede processen aan te jagen, te coördineren en te faciliteren. Daartoe kunnen de volgende instrumenten ingezet worden:

- Nota van Uitgangspunten (en deze ontwikkelstrategie)
- Het nog te ontwikkelen Ruimtelijk Raamwerk (dat o.a. vorm geeft aan de uitkomsten uit de parkeer- en programma strategie)
- Het beeldregieplan (mogelijk aan te scherpen o.b.v. het Ruimtelijk Raamwerk)
- Het Detailhandelsbeleid

Naast de collectieve producten die kaders geven aan de individuele projecten zijn er ook nog instrumenten die per project worden opgesteld en waarop de gemeente kan sturen, zoals anterieure overeenkomsten, het omgevingsplan en vergunningsprocedures.

Grondexploitatie en gebiedsontwikkeling

Binnen dit gebied speelt een diversiteit aan type ontwikkelingen. Elke partij kan op haar eigen manier bijdragen aan het vervullen van de gebiedsbrede opgaven. Om de ambities op gebiedsniveau te kunnen realiseren zijn er oplossingen nodig die niet per ontwikkellocatie kunnen worden opgelost. Keuzes op de ene plek zijn van invloed op de ontwikkelmogelijkheden op de andere plek. We voorzien financiële tekorten op de ene locatie, die gecompenseerd zouden kunnen worden met opbrengsten op de andere locatie. Daarbij komt ook de factor tijd. Voor de ene ontwikkeling zijn nu heldere kaders en uitgangspunten nodig, terwijl de andere locatie nog niet is begonnen aan planvorming.

Ook hierin kan de gemeente een belangrijke rol spelen. Het is daarom wenselijk om een totale gebiedsexploitatie in beeld te gaan brengen met instrumenten om opbrensten en deficieten met elkaar in balans te brengen, zoals bijvoorbeeld via een grondexploitatie (GREX). Zo'n GREX kan op bepaalde deelgebieden gericht zijn waar enkele projecten een grotere, ook financiële, relatie met elkaar hebben. Ook hiervoor zijn de overkoepelende thematische projecten een belangrijke eerste stap.

11. Financiën

Om slagvaardig verder te kunnen gaan met de ontwikkelstrategie is budget noodzakelijk. De raad wordt gevraagd om incidenteel budget beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de ontwikkelaanpak.
Dit budget wordt aangewend voor onder andere projectcoördinatie, mogelijk de inzet van een supervisor, het opstellen van een ruimtelijk raamwerk, programma- en parkeerstrategie en een gedegen communicatie- en participatietraject.

Op basis van de resultaten van de ontwikkelsaanpak, het uit te werken ruimtelijk raamwerk en de daarbij horende producten wordt vervolgens aan de raad voorgesteld budget toe te kennen voor benodigde structurele fysieke maatregelen in en rond het Lelycentre. Omdat naar verwachting de eerste fysieke maatregelen genomen zullen moeten gaan worden in 2027 kan de raad in 2026, bij de behandeling van de programmabegroting 2027 - 2030, een voorstel hieromtrent tegemoet zien.

ARNORUIGROK
Places | Properties | People

Arno Ruigrok
info@arnoruigrok.com
Buitenpepersdreef 143
5231 AD Den Bosch
+31 (0)6 5399 9554

re:publiek

re:publiek
Marloes Sonsma
marloes@re-publiek.nl
Kruithuisstraat 19
1018 WJ Amsterdam
+31 20 428 00 00

Intellectual property
The contents of this document are for demonstration, comparison & review. Individual images may belong to third parties and may not be reproduced in any way.