

Gemeente Lelystad
Tav de leden van de gemeenteraad
Postbus 91
8200AB LELYSTAD

Amsterdam / Lelystad, 20 december 2021

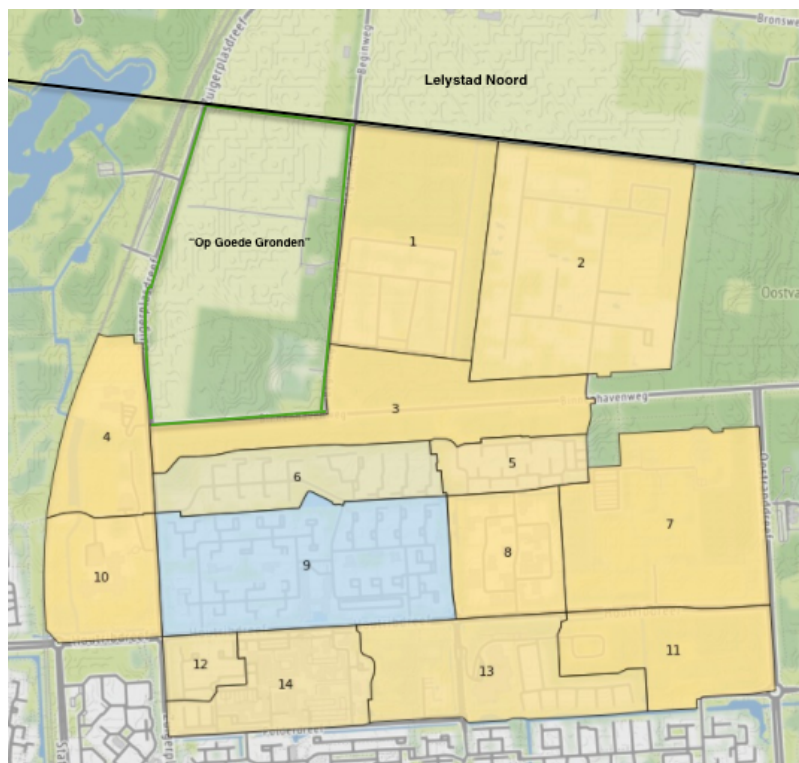
Betreft: woonvisie 2021-2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij schrijven u als initiatiefnemer van projectontwikkeling "Op Goede Gronden". Het plangebied betreft de locatie welke u als raad onder de naam "De Akker" aan de lijst Onderzoekslocaties Woningbouw heeft toegevoegd. Het doel van het opstellen van de lijst was om locaties te onderzoeken waar op korte termijn gebouwd zou kunnen worden. Wat u als raad niet wist is dat wij op dat moment al ruim een jaar, samen met de grondeigenaren, in gesprek waren met de gemeente over het tot ontwikkeling brengen van deze locatie.

Woonvisie 2021-2025

Hoewel wij ons samen met de grondeigenaren en de gemeente al geruime tijd inspannen om deze locatie als ontwikkellocatie in procedure te krijgen is het ons tot op heden niet gelukt om enige voortgang van betekenis te boeken. Tot onze verbazing en teleurstelling is ons initiatief niet eens meegenomen in de huidige plancapaciteit. Reden: De locatie zou tot Lelystad Noord behoren en Noord heeft in de huidige fasering geen prioriteit. Bovendien ontbreekt een gebiedsvisie voor Noord waardoor plannen niet langs de nodige beleidskaders afgewogen kunnen worden. Dit terwijl de locatie en het plan qua ligging, beschikbaarheid en economische haalbaarheid voldoet aan de daarvoor gehanteerde maatstaven. De locatie mag technisch deel uitmaken van het buitengebied, feitelijk wordt de locatie aan 3 kanten ingesloten door de Zuiderzeewijk (afb 1) waarmee de ontwikkeling aangemerkt zou kunnen worden als uitbreiding van de bestaande stad. De locatie kwalificeert zich niet meer of minder voor woningbouw als de eerder ontwikkelde wijken Jagersveld, Groene Velden, Oostrandpark, Buitenhof, Landerijen Noord/Oost en Landerijen Zuid/Oost. Deze wijken liggen allen in dezelfde groene stadsrand.



Afbeelding 1: feitelijk wordt de locatie aan 3 kanten ingesloten door de Zuiderzeewijk

Plancapaciteit 2021-2025

Uit de woonvisie volgt een geschatte plancapaciteit tot 2025 van 4100 woningen waarvan 72% (2960) als harde plannen kan worden gekwalificeerd. Anders dan in de woonvisie geschetst voorziet deze harde capaciteit slechts in 95% van scenario 1, 60% van scenario 2 en 27% van scenario 3. De ontwikkeling van locatie "Op Goede Gronden" kan op korte termijn bijdragen aan het vervullen van de behoefte. Wij voorzien, afhankelijk van de uiteindelijke programmering, een capaciteit van 150 tot 350 woningen in het gebied.

Addendum Woonvisie

Het college stelt ter vergadering van 21 dec 2021 voor om de woonvisie vast te stellen voor een periode van 5 jaren te weten 2022-2027. Wanneer de raad hiermee instemt zal ook de programmering woningbouw hierop aangepast moeten worden. De behoefte t/m 2027 is immers groter dan die is geschetst in de scenario's voor 2021-2025. De huidige plancapaciteit zal dus uitgebreid moeten worden waarmee de toevoeging van de ontwikkeling Op Goede Gronden voor de hand liggend is.

Op Goede Gronden

Op Goede Gronden is een initiatief van de agrariërs (huidige grondeigenaren) in het gebied en Heerema Staete Project Ontwikkeling. De locatie gelegen tussen de Zuigerplasdreef, Wortsmantocht, Beginweg en Binnenhavenweg is uniek te noemen en heeft alles in zich om HET visitekaartje van Lelystad Hoofdstad van de Nieuwe Natuur te worden. Onze plannen leggen dan ook de nadruk op ruimte voor groen en natuur. Woningen zijn ondergeschikt aan de omgeving (afb 2).

Qua programmering willen wij samen met de gemeente tot een invulling komen waarbij het doel binnen Lelystad Next Level om extra woningen te realiseren voor met name mensen met een groter budget een speerpunt zal zijn maar we tevens een bijdrage willen leveren aan het bevorderen van de noodzakelijke doorstroming en zo het tekort aan met name grondgebonden woningen in een stedelijke omgeving te lenigen. Het plan biedt naast vrijstaande- en geschakelde woningen desgewenst ook ruimte voor rijwoningen, appartementen en alternatieve woonvormen.



Afbeelding 2: Op Goede Gronden; nadruk op ruimte voor groen en natuur

Startnotitie “Op Goede Gronden”

Naast deze brief hebben wij, mede op uitnodiging van (leden van-) uw raad, een startnotitie op laten stellen waarin we onze plannen ook spiegelen aan het bestaande beleidskader. We sluiten deze bij en nodigen u van harte uit om hier kennis van te nemen.

Verzoek aan de raad

Mede namens de grondeigenaren verzoeken wij de raad om deze locatie als harde plancapaciteit op te (laten doen) nemen in de voorliggende woonvisie en het college te verzoeken medewerking te verlenen aan deze hoogwaardige en duurzame planontwikkeling.

Hoogachtend,

Frank Heerema
Heerema Staete BV