

Voorstel aan de raad

Nummer: 194

Portefeuille: A. Elzakalai
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening, 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Warande 2.0

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Warande 2.0 waarin de beleidsmatige uitgangspunten, zoals de gemeente die moet hanteren op basis van vastgesteld beleid, zijn verwoord.
2. Voor het vervolgtraject de volgende ambities en uitgangspunten voor Warande 2.0 vast te stellen gerelateerd aan de 7 hoofdpunten van Lelystad Next Level:
 - a. Wonen
 - i. Uitgangspunt is de Woonvisie 2022 - 2027.
 - ii. De toevoeging van ca 9.000 tot ca 16.000 woningen moet passen bij de woonvisie en bestaat uit een veelzijdig aanbod van groene en bijzondere woonmilieus in een mix van segmenten.
 - b. Natuur/duurzaamheid
 - i. Door het leggen van fysieke en groene verbindingen wordt de ambitie "Hoofdstad van de Nieuwe Natuur" zichtbaar gemaakt.
 - ii. De vastgestelde ambities duurzaamheid, energie, circulariteit en klimaatneutraliteit zijn zichtbaar uitgewerkt in de stedenbouwkundige opzet van het gebied.
 - c. Economie
 - i. De economische functies in Warande zijn complementair aan de economische structuur van Lelystad als geheel en gericht op vergroting en versterking van de werkgelegenheid.
 - ii. Er worden economische voorzieningen op wijkniveau gerealiseerd met speciale aandacht voor woon/werk combinaties en het faciliteren van thuiswerken.
 - d. Mobiliteit/bereikbaarheid
 - i. Voor de realisatie van Warande blijven we in de onderhandelingen met Rijk en provincie inzetten op:
 1. de verbreding van de A6, inclusief volledige aansluiting 9, en de Laan van Nieuwland
 2. De (tijdige) komst van station Lelystad Zuid
 - ii. De aansluiting op de bestaande stedelijke structuur moet geborgd worden
 - iii. Duurzame mobiliteitsoplossingen zijn in het stedelijk concept opgenomen
 - e. Voorzieningen
 - i. Voldoende voorzieningen zullen vooral op wijkniveau zijn gericht; hoogstedelijke voorzieningen zullen hun plek in het Stadshart krijgen
 - f. Onderwijs

- i. Faciliteiten voor Primair Onderwijs in de plannen opnemen, in overeenstemming met de behoefte van de doelgroepen.
 - ii. Versterking van het MBO, in samenspraak met de onderwijsinstellingen, met mogelijk extra aandacht voor groen onderwijs
 - iii. Faciliteren van mogelijkheden voor onderwijs op HBO-niveau en onderzoekslocaties op WO-niveau
- g. Stedelijke vernieuwing
 - i. Warande mag de bestaande stad niet verzwakken
 - ii. Er zijn voldoende kansen voor doorstromingsmogelijkheden
 - iii. Er zijn kansen voor speciale doelgroepen, zoals flex-wonen en arbeidsmigranten.
- 3. Bovenstaande op te nemen in het Masterplan dat zal dienen als basis voor de Integrale gebiedsontwikkeling van Warande zowel in de ontwikkelfase als in de fase van exploitatie en beheer.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 31 mei 2022 omdat anders de planvorming stopt waardoor er in 2024 niet gebouwd kan worden in Warande. Dit is niet wenselijk omdat de gemeente Lelystad juist heeft afgesproken met Rijk en provincie te willen versnellen.

Voorgaande besluitvorming

Beschikbaar stellen voorbereidingkrediet plankosten Warande op 8 maart 2022.

Inleiding

In een Bestuurlijk Overleg Warande van 9 februari 2022 hebben gemeente Lelystad, Rijksvastgoedbedrijf, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en provincie Flevoland afgesproken om in hoog tempo gezamenlijk een nieuw Masterplan Warande op te stellen. Op basis van de gezamenlijke intentieverklaring wordt ondermeer gewerkt aan het opstellen van een Masterplan. De nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de ontwikkeling van het uiteindelijke Masterplan. Het Bestuurlijk Overleg Warande heeft inmiddels in haar overleg van 20 mei j.l. het voorstel voor de Nota van Uitgangspunten onderschreven.

Deze Nota verwoordt de doelstellingen op de verschillende beleidsvelden. Hij geeft ook beeld van de context en het waarom van een nieuwe planontwikkeling voor Warande. Juist met de planontwikkeling, die tot uiting komt met het Masterplan, zal een voorstel worden geformuleerd hoe we voorstellen de verschillende beleidsuitgangspunten tot hun recht te laten komen. De voorliggende nota is daarmee eerst en vooral een startpunt.

Argumenten

1.1 De totstandkoming van deze Nota van Uitgangspunten sluit aan op eerder gemaakte afspraken met partners

De Nota van Uitgangspunten is in lijn met de afspraken gemaakt in het Bestuurlijk Overleg Warande, het Bestuurlijk Overleg woningbouwversnelling Lelystad, en de verstedelijkingstrategie MRA.

1.2 Met het vaststellen van deze ambities en uitgangspunten voor Warande 2.0 in de Nota van Uitgangspunten geven we invulling aan de plancapaciteit benodigd voor het realiseren van de woningbouwopgave

De afspraken die in de afgelopen twee jaar zijn gemaakt in het kader van LNL met Rijk en provincie laten zien dat er sprake is van een uitgelezen kans om de ontwikkeling van Lelystad in een stroomversnelling te brengen. Warande speelt hier een belangrijke rol in. De verwachting is namelijk dat circa 2/3 van de circa 1.000 woningen per jaar in Warande wordt gerealiseerd. Met de vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten zet Lelystad een belangrijke vervolgstap.

Recente analyse van het plangebied en de gerealiseerde woningbouw laten zien dat er afhankelijk van het te kiezen planconcept mogelijk ook meer dan de oorspronkelijke 10.000 woningen (conform Ontwikkelplan Warande uit 2009) in het gebied kunnen worden ontwikkeld. We stellen daarom voor een bandbreedte te hanteren tussen de ca 9.000 en 16.000 woningen.

1.3 Een tijdige vaststelling van deze ambities en uitgangspunten voor Warande 2.0 voorkomt een risico op stilvallen van woningbouw in Warande

De huidige ontwikkeling van Warande in deelgebied 1 is naar verwachting eind 2023 afgerond. Om in 2024 verder te kunnen bouwen in de andere deelgebieden op basis van het nieuwe masterplan is een strakke tijdsplanning noodzakelijk.

1.4 De Nota van Uitgangspunten behartigt de gemeentelijke kaders en ambities

De Nota borgt niet alleen de toekomstige grootschalige woningbouwproductie in Warande maar ook de gebalanceerde en kwalitatieve groei van Warande en Lelystad. De Nota is afgestemd op vastgestelde beleidskaders. Dit gaat zowel over het strategische agenda van de stad als over specifieke inhoudelijke thema's zoals o.a. Wonen, Economie, Duurzaamheid, Verkeer, Onderwijs en Zorg. De Nota biedt ook ruimte om in het masterplan met voorstellen te komen voor een goede integrale gebiedsontwikkeling.

1.5 De Nota van Uitgangspunten is afgestemd met onze partner, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

De Nota is samengesteld in nauwe samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Het RVB is grondeigenaar en vanuit die rol nauw betrokken bij de planontwikkeling. Het RVB kan zich goed vinden in deze nota van uitgangspunten en ondersteunt de doelstellingen en ambities voor Warande.

Kanttekeningen

Op basis van de Nota van Uitgangspunten wordt gewerkt aan het opstellen van een Masterplan. In deze fase zal een integrale afweging moeten plaatsvinden op alle beleidskaders en ambities als het gaat om ruimte, kwaliteit en haalbaarheid. Daarnaast zal ook in afstemming met het RVB gezocht moeten worden naar een balans in ambities en belangen in samenhang met haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Financiën

Er is een voorbereidingskrediet voor plankosten Warande 2.0 verstrekt voor de fase tot en met Masterplan en Samenwerkingsovereenkomst. Met het aanbieden van deze documenten komend najaar zal er een voorstel worden gedaan voor de wijze waarop met de plankosten in de vervolgfase zal worden omgegaan.

Vervolg

- Na het vaststellen van de ambities en uitgangspunten voor Warande 2.0 in Nota van Uitgangspunten begint het opstellen van een Masterplan Warande.
- De inzet is om het Masterplan Warande in de zomer 2022 ambtelijke gereed te hebben en in het najaar vast te stellen.

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Warande 2.0

Lelystad, 24 mei 2022

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,