Startnotitie

Ontwikkeling locatie ‘Op Goede Gronden’ Lelystad

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

20 december 2021

Status: Definitief

AANLEIDING

Heerema Staete is de afgelopen jaren met grondeigenaren en de gemeente Lelystad in gesprek over de ontwikkeling van gronden langs de Zuiderplasdreef in Lelystad. Samen met EVE architecten is hiervoor reeds een verkavelingsplan opgesteld genaamd 'Op Goede Gronden' (opgenomen in de bijlage bij deze startnotitie).

De gemeente Lelystad heeft vorig jaar de ambitie uitgesproken om te groeien met 40.000 woningen. Om deze forse ambitie uit te voeren heeft de gemeente de keuze gemaakt om zich voor de realisatie van de eerste 15.000 woningen te concentreren op drie groeikernen namelijk:

- Het kustgebied
- De stad
- Warande

Voor het restant van de woningbouwambitie (25.000 woningen) wil de gemeente eerst een nieuwe gebiedsvisie voor de nieuwe stad van de toekomst formuleren. Dit leidt ertoe dat onder andere de noordelijke zijde van Lelystad is aangewezen als voorlopig niet prioritair gebied.

Het plangebied 'Op Goede Gronden' ligt in het noorden van Lelystad. De gemeente Lelystad heeft aangegeven geen beslissingen op korte termijn te kunnen maken gezien de grotere opdracht om een "nieuwe" stad te ontwerpen. Dit zorgt voor onwenselijke vertraging van de ontwikkeling van het plangebied, die juist zo goed kan bijdragen aan invulling van de woningbehoefte. Hierbij wordt opgemerkt dat de locatie eerder door de gemeenteraad als één van de ontwikkelingslocatie is benoemd in het kader van de versnellingsactie om meer woningbouw op korte termijn te kunnen plegen. Het betreft hier de lijst 'Onderzoekslocaties Woningbouw' waarin het gebied onder de naam 'De Akker' is genoemd. Het is daarom in strijd met het raadsbesluit dat de uitwerking van dit nieuwe woongebied op de korte termijn geen prioriteit meer zou krijgen.

DOEL

Het doel van deze startnotitie is het bespoedigen van de beslistermijn voor de ontwikkeling van het plangebied 'Op Goede Gronden' voor woningbouw. De notitie maakt inzichtelijk dat ontwikkeling van het plangebied, dat weliswaar is gelegen buiten prioritair gebied voor woningbouwontwikkelingen in Lelystad, een logisch en wenselijke uitbreiding vormt van de Zuiderzeewijk die de betreffende gronden reeds omsluit. Op grond van het bestaande gemeentelijke beleid is het verantwoord deze locatie op korte termijn tot ontwikkeling te brengen aan de hand van het voorliggende verkavelingsvoorstel.

LEESWIJZER

Hierna wordt eerst ingegaan op de ligging van het plangebied, de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Vervolgens wordt het relevante gemeentelijk beleid beknopt behandeld en wordt de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw hieraan getoetst.

HET PLANGEBIED EN DE GEWENSTE ONTWIKKELING HIERVAN

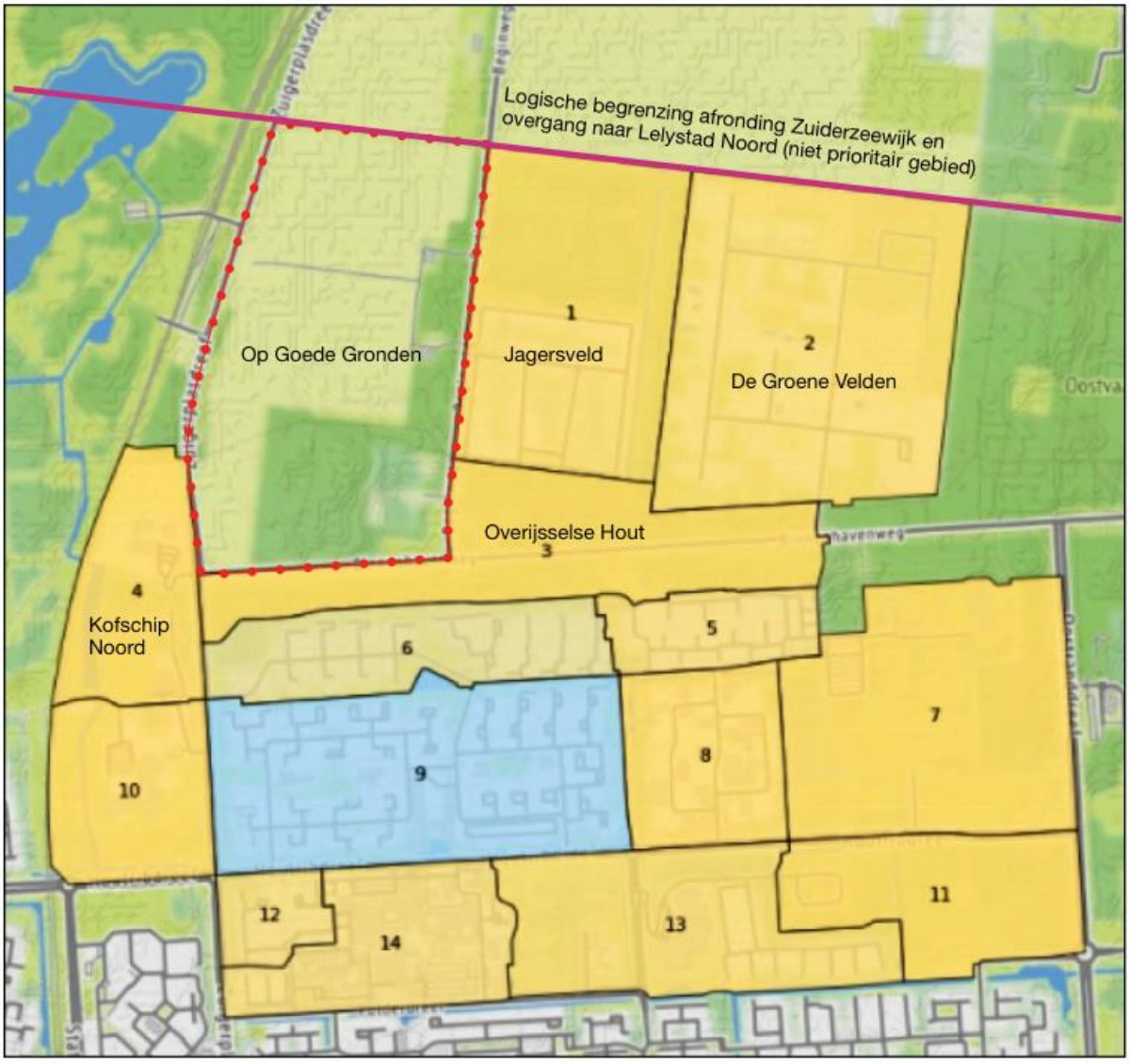
In deze paragraaf wordt eerst nader ingegaan op de ligging van het plangebied en vervolgens op het plan zelf.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Lelystad aan de oostzijde van de Zuiderplasdreef en spoorlijn in het stadrandgebied (ookwel Noordzoom genoemd) en specifieker binnen het deelgebied 'De Velden'. De Velden is overwegend een groen, landelijk en agrarisch gebied met tot nu toe één woonbuurt Jagersveld. Het agrarische gebied staat bekend als het Biologisch landbouwgebied Lelystad Noord.

De locatie wordt grotendeels ingesloten door de Zuiderzeewijk. De Zuiderzeewijk is opgedeeld in 14 buurten. De locatie grenst aan de bestaande buurten 'Kofschip Noord' (4), 'Overijsselse Hout' (3) en 'Jagersveld' (1). Naast Jagersveld ligt in De Velden en daarmee ook in het groen de woon-werkbuurt 'De Groene Velden' (2).

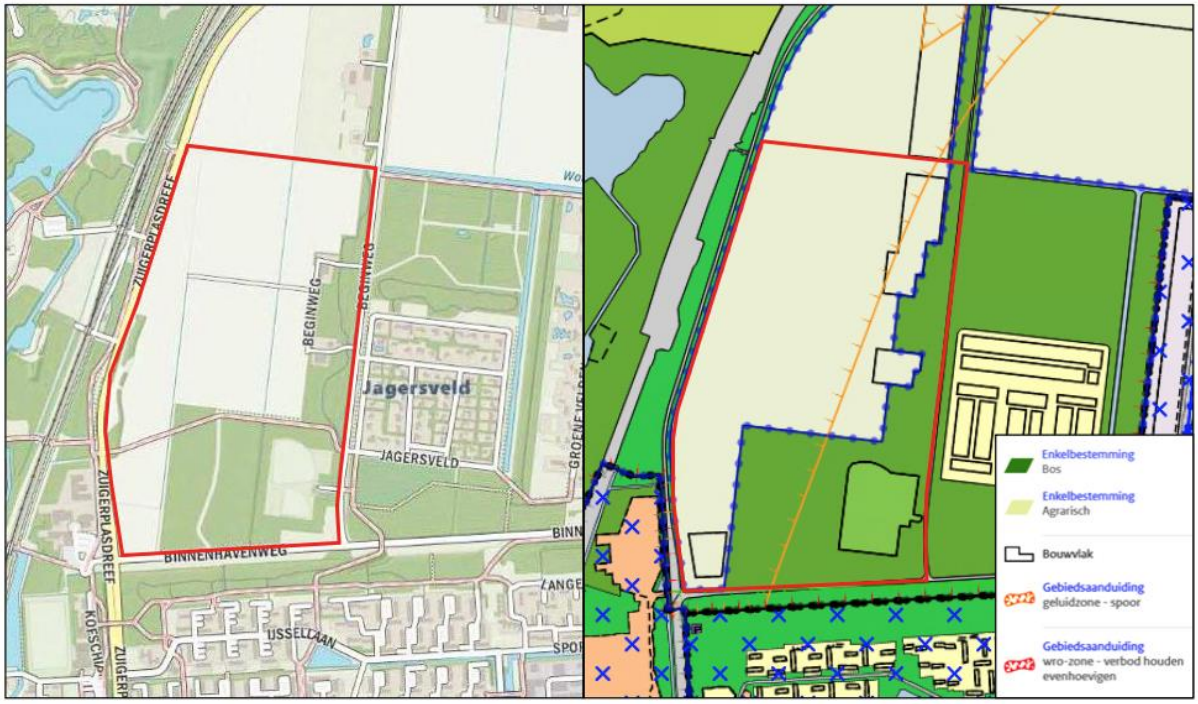
In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied t.o.v. de bestaande buurten van de Zuiderzeewijk (bron: gemeente Lelystad)

Huidige (planologische) situatie in het plangebied

In de huidige situatie zijn de gronden onbebouwd en voorzien van een agrarische bestemming en bosbestemming. Binnen de agrarische bestemming liggen enkele bouwvlakken voor agrarische bedrijvigheid. Binnen de bosbestemming ligt een sportfunctie (honkbal- en softbalclub). In onderstaande afbeelding is dit zichtbaar gemaakt.



Afbeelding 2: Huidige (planologische) situatie plangebied (bron: PDOK.nl/Ruimtelijkeplannen.nl)

De gewenste ontwikkeling

Op Goede Gronden betreft de logische uitbreiding van de bestaande Zuiderzeewijk aan de noordkant van Lelystad. Net als het naastgelegen woongebied Jagersveld betreft de ontwikkeling wonen in het groen. De nieuwe buurt zal vooral voorzien in woningen in het hogere en hoge segment (2^1 kappers en vrijstaande woningen). Dit als tegenwicht voor de bestaande Zuiderzeewijk die voor circa 40% uit huurwoningen (corporatiewoningen) en daarnaast voor 50% uit betaalbare koopwoningen bestaat. Op wijkniveau is er voldoende ruimte voor vrije sector koop (hoge segment) en Lelystad wil met name meer draagkrachtige inwoners aan zich binden.

Heerema Staete heeft in samenwerking met EVE architecten een verkavelingsstudie uitgewerkt voor het gebied. In deze studie is een vanuit een analyse van de bestaande situatie een passende verkaveling uitgewerkt. De bestaande bosrand, watergangen en weidsheid en natuurinclusief bouwen zijn hierbij belangrijke uitgangspunten geweest. Het gehele plan wordt ingekaderd door een bosstrook, waarbij de hoofdstructuur een verbinding mogelijk maakt met het bovenliggende natuurgebied en het jagersbos aan de onderzijde. De huidige slotenstructuur wordt gebruikt als drager van het landschap en maakt het mogelijk om de wateropgave op eigen terrein op te lossen. Het centrale deel bestaat uit een gebied waarbij het wonen in en rondom het water en sloten plaatsvind. Het bovenste plandeel bestaat uit wonen te gast in het landschap. Het idee is om hier nieuwe natuur te creëren met meer biodiversiteit en een duurzame natuurontwikkeling. De woningen hebben geen eigen tuin maar zijn opgenomen in het groen. Deze basis opzet maakt het mogelijk om een zeer duurzame en aantrekkelijke omgeving te maken voor mens en dier.

Hieronder is een uitsnede van de voorlopige verkaveling weergegeven.



Afbeelding 3: Toekomstbeeld Op Goede Gronden (bron: Heerema Staete/EVE architecten)

BELEIDSANALYSE

In deze paragraaf wordt het relevante geldende beleid geanalyseerd. De volgende beleidstukken komen aan de orde:

- Lelystad next level
- Omgevingsvisie Lelystad 2040
- Woonvisie Lelystad 2021-2030

Lelystad next level

Gemeente Lelystad, provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben onder de naam 'Lelystad Next Level' gewerkt aan plannen voor de toekomst van Lelystad. Een stad met een sterke identiteit die toekomstgericht ontwikkelt en op duurzame wijze kansen creëert. Een stad waar bewoners dromen waarmaken. Het gaat om een strategie voor de lange termijn, waar uiteindelijk ook inwoners een belangrijke rol in gaan spelen.

De diverse betrokken partijen hebben naar de volgende thema's gekeken: Sociaal Sterk, Onderscheidend Onderwijs, Uitstekende Woonmilieus, Next Level Economie en Natuur, Recreatie en Toerisme. Dit resulteerde in een Strategische Agenda die de basis vormt om met bewoners, organisaties, bedrijven en instellingen de komende jaren aan de slag te gaan. Ook de betrokkenheid vanuit eigen inwoners is hierin van cruciaal belang.

In het voorjaar van 2019 is zowel de strategische agenda van Lelystad Next Level als het Ruimtelijk Raamwerk, een tussenproduct van de Omgevingsvisie, vastgesteld. Beide zijn opgesteld met inwoners en partners uit de stad en experts in verschillende deeltafels. De informatie uit deze trajecten zijn belangrijke bouwstenen geweest voor het Koersdocument dat in januari 2020 is vastgesteld. Het Koersdocument is een kaderstellend document. Het is een handvat voor het uitwerken van visiedocumenten, programma's en projecten, zoals het opstellen van het uitvoeringsprogramma Lelystad Next Level en de Omgevingsvisie, maar ook voor bijvoorbeeld de Woonvisie of de Mobiliteitsvisie.

Omgevingsvisie Lelystad 2040 (vastgesteld juni 2021)

In de omgevingsvisie Lelystad 2040 legt de geeft het gemeentebestuur richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad. Dan gaat het niet alleen om bouwen, maar bijvoorbeeld ook om wonen, verkeer, werken, ontmoeten, recreëren, bewegen en meedoen. Een integrale visie over onderwerpen die iedereen in Lelystad raken. Een samenhangende visie op de fysieke, ruimtelijke, sociale en economische ontwikkelingen van de stad. In deze visie gaat het om het beschermen van de gemeentelijke kernwaarden, het realiseren van de maatschappelijke opgaven van de stad en om de ontwikkeling van de optimale rol van de gemeente in dit proces.

In de omgevingsvisie zijn diverse ambitie geformuleerd. De hoofdambities is hieronder geciteerd:

> *'Lelystad, Hoofdstad van de Nieuwe Natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.'*

In dit geval zijn de ambities op het thema 'wonen' en de strategische keuzen op basis van de omgevingsvisiekaart van belang. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

Ambities op thema wonen: Aantrekkelijke en gezonde buurten

Ontwikkelen, bouwen en wijkvernieuwing gaan in Lelystad altijd samen met de ontwikkeling van natuur. Wie in Lelystad woont (zowel in nieuwbouw als de bestaande buurten), woont in of nabij de natuur. Dit levert

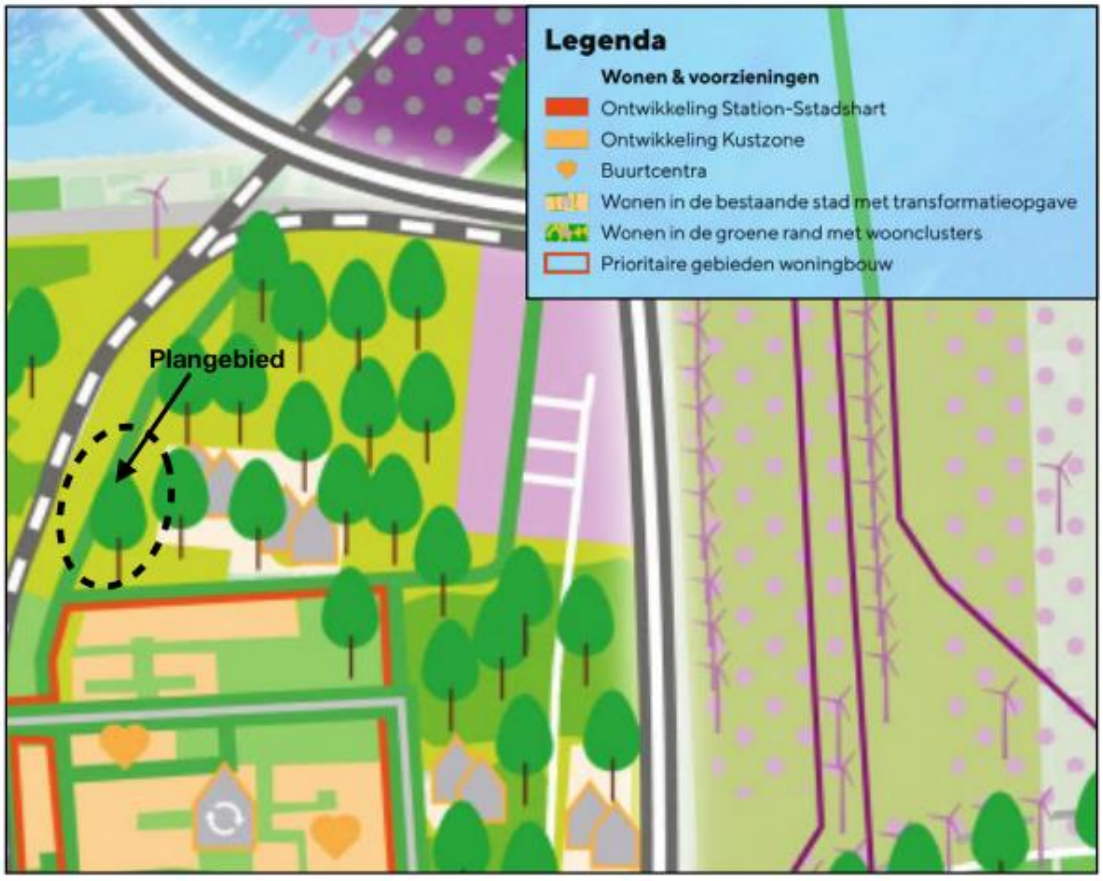
onderscheidende, groene woonmilieus op, uniek in de MRA. Lelystad biedt ruimte voor nieuwe woonlandschappen en het aantrekkelijker maken van de bestaande woonwijken, groen en duurzaam bouwen, ruimte voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. Lelystad heeft een transitie in gang gezet waarbij de gezondheid in de buurten centraal komt te staan (in plaats van de zorg). Dit strategisch traject zal de komende twee decennia in beslag nemen. Binnen de nieuwe buurtaanpak wordt deze transitie in de zorg aangepakt in combinatie met de andere maatschappelijke thema's, zoals energietransitie, circulaire economie en duurzaamheid, groot onderhoud, klimaatadaptatie, gedeeld eigenaarschap en veiligheid. Centraal staat het concept 'positieve gezondheid'. Positieve gezondheid geeft een bredere kijk op gezondheid en zorg. Het gaat niet alleen om de lichamelijke aspecten, maar ook om het mentaal welbevinden en het dagelijks functioneren die beïnvloeden hoe gezond iemand zich voelt. Daarmee wordt het accent op de mens in plaats van op een ziekte of beperking gelegd.

Belangrijke ruimtelijke dragers op het schaalniveau van de wijk om de groei van Lelystad te begeleiden zijn:

- buurtparken en groene omzooming wijken: zorgen voor herkenbare wijken en een gezonde leefomgeving;
- fiets- en wandelpaden: gezonde wijze van transport;
- buurtcentra: plekken voor ontmoeting;
- woonhoven: een herwaardering van de woonhoven kan ruimte bieden aan de omschakeling naar een circulaire economie, energietransitie en het klimaatrobuust maken van de woonomgeving. Woonhoven geven de stad een menselijke maat door ruimte te geven aan ontmoeting en zijn een inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen in Lelystad.

Strategische keuzes wonen op basis van de omgevingsvisiekaart

Op de omgevingsvisie kaart is het plangebied aangewezen als locatie voor wonen in de groene rand met woonclusters. Zoals eerdere in deze notitie reeds geconcludeerd behoren de gronden niet tot het prioritair gebied voor woningbouw. In afbeelding 4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede omgevingsvisiekaart (bron: gemeente Lelystad)

Strategie Wonen en prioritaire gebieden

Lelystad houdt bij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe woonmilieus vast aan de unieke kwaliteiten van de ruime en groene woonstad. Hiervoor gebruikt Lelystad de groene dragers binnen de oude wijken. Zo kan bijvoorbeeld het Woldpark, aansluitend op het Stadshart, opgewaardeerd worden tot stadspark met sportieve en/of recreatieve functies. Wijkparken zouden eventueel versterkt kunnen worden door het toevoegen van bebouwing aan de randen. Buurtvoorzieningen liggen vaak naast deze parken en kunnen hierdoor mogelijkerwijs aan draagkracht winnen.

Prioritaire gebieden voor woningbouw zijn het Stationsgebied-Stadshart, Warande en de Kust, aangevuld met kleinere meer binnenstedelijke locaties. Op termijn kunnen hier - indien nodig - nog meer locaties aan worden toegevoegd. Nieuwe woonlocaties buiten de groene rand van Lelystad (bijv. aan de oostzijde van de A6) zijn niet aan de orde.

Ontwerp-Woonvisie 2021-2030

In september 2021 zijn de uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie van Lelystad door de gemeenteraad vastgesteld. Begin november 2021 heeft het college van BenW de definitieve Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In januari 2022 zal de ontwerp Woonvisie aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor vaststelling.

In de woonvisie 2021-2030 heeft de gemeente haar opgaven en ambities op het gebied van volkshuisvesting herijkt. Op demografisch gebied vinden er significante veranderingen plaats. De bevolking in Lelystad wordt ouder en bestaat uit steeds meer kleine huishoudens. Mensen worden flexibeler en minder plaats afhankelijk in werken en wonen. En ook de wettelijke taakstelling voor verduurzaming, extramuralisering van de zorg en

de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang hebben impact op de woningmarkt. Deze ontwikkelingen bieden uitdagingen en kansen.

Lelystad heeft een grote groei ambitie. In het kader van de tweede kamer motie Koerhuis (KST32847621) over het toevoegen van 100.000 woningen in Flevoland, heeft Lelystad aangegeven 15.000 woningen te kunnen realiseren. De gemeenteraad heeft in het najaar van 2020 aangegeven een toevoeging van 40.000 woningen over de gehele stad te ambiëren. Dit zou meer dan een verdubbeling van de huidige woningvoorraad betekenen. Het gekozen groeiscenario zegt uiteraard ook iets over voor wie je bouwt en welke soort woningen er toegevoegd dienen te worden. Daarnaast staat het bouwen van woningen niet op zichzelf. Zo zijn de uitbreiding van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid belangrijke benodigdheden voor de groei van de stad. Bovendien is de blijvende verbetering van het imago van de stad en de financiële stabiliteit van de gemeente belangrijke randvoorwaarden om de groei ambitie te doen slagen.

Meer dan voorheen kan de Woonvisie daarom niet los gezien worden van andere sporen die inmiddels zijn opgestart, zoals de Omgevingsvisie, Lelystad Next Level (LNL) en andere beleidsagenda's. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeente Lelystad de komende tien jaar kwalitatief wil bereiken op het brede terrein van wonen. Er worden opgaven geformuleerd over onder meer de groei ambitie, de bestaande stad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Ambities

In de woonvisie zijn een aantal hoofdambities geformuleerd namelijk:

- Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad
- Lelystad is een sterke groei stad
- Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit
- Lelystad is een groene, duurzame en natuurinclusieve stad
- Lelystad trekt sterkere schouders aan
- Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus
- Lelystad biedt de ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten
- Lelystad gaat voor openheid en transparantie in de ontwikkeling van nieuwbouw
- Lelystad stelt kwaliteit boven kwantiteit
- Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling
- Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot conjunctuur
- Participatie hebben we hoog in het vaandel

Kwantitatieve behoefte

In de woonvisie zijn 3 groeiscenario's onderzocht op basis waarvan de woningbehoefte is gebaseerd. Dit zijn de volgende scenario's:

1. Autonome groei (o.b.v. de demografische ontwikkeling van de stad):
2. Groei met 15.000 huishoudens
3. Groei met 40.000 huishoudens

De gemeente heeft deze scenario's vergelijken met harde en zachte plannen. Met het aantal woningen in de huidige plannen (4.100 woningen in zowel harde als zachte plannen) kan worden voorzien in de woonbehoefte in de periode 2021-2025 uit scenario 1 en grotendeels in de woonbehoefte uit scenario 2. De plannen voor circa 2.960 woningen zijn planologisch hard. Daarmee is er nog ruimte om harde plancapaciteit toe te voegen. Ook moet gewaakt worden voor vertraging van plannen en planuitval. Het risico van vertraging / planuitval wil de gemeente opvangen op door meer woningen in plannen te hebben dan er op basis van de gedestilleerde woningbehoefte toegevoegd dienen te worden. Het voldoen aan de woningbehoefte voor de periode 2021-2025 op basis van scenario 3 vraagt om versnelling van bestaande en toevoeging van nieuwe woningbouwplannen. Belangrijk is dat wanneer de gemeente inzet inzetten op dit derde scenario de verstedelijkingsopgave en de versterking van de stad als geheel grotere aandacht vraagt. Naast de inzet op het bouwen van woningen in de uitleglocaties zoals Warande zal dit derde scenario meer inzet vragen op plannen voor inbreiding. Door te kiezen voor inbreiding en verdichting ontstaan in dit scenario kansen voor de noodzakelijke versterking van het centrum van onze stad. Geschikte locaties voor deze verdichting zijn onder andere het Stationsgebied en het Theaterkwartier.

Kwalitatieve behoefte

Wanneer wordt ingezoomd op de woningtypologie en het woonmilieu in plannen dan valt op dat er voornamelijk plannen zijn voor stedelijke appartementen en grondgebonden woningen in een suburbane / groene woonomgeving. In deze segmenten ziet de gemeente ook de grootste behoefte voor de komende 5 jaar. Tegelijkertijd voorzien de plannen onvoldoende in de behoefte naar grondgebonden woningen in een stedelijke woonomgeving. Het gaat dan veelal om grondgebonden woningen op compacte kavels nabij voorzieningen. Passend zijn herenhuizen en stadvilla's die in blokken / rijen worden gerealiseerd of woningen in de plint van een appartementencomplex. Als de behoefte voor de komende vijf jaar wordt geconfronteerd met de plannen op het gebied van eigendomsvorm, is te zien dat de behoefte en het aantal plannen voor sociale huurwoningen met elkaar in lijn liggen. Dit geldt ook voor de vrije sector huurwoningen.

Wel is er veel vraag naar woningen in het betaalbare koopsegment (koopprijs tot €297.000), zowel in een stedelijk woonmilieu als in een suburbane/ groene woningomgeving. Het aantal plannen in dit segment is nog lang niet toereikend voor de behoefte die de komende vijf jaar gaat spelen. Daarnaast valt het op dat het omgekeerde waar is voor middel dure koopwoningen (koopwoningen met een prijs tussen €297.000 tot €450.000). Hier overstijgt het aantal plannen de behoefte de komende 5 jaar.

Bij de dure koopwoningen is te zien dat de behoefte en de plannen redelijk in lijn met elkaar liggen. Ook de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in een suburbane / groene woonomgeving is groter dan het aantal woningen dat is opgenomen in de huidige plannen zoals aangegeven in de woonvisie.

Het toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen (zoals patio's en bungalows) sluit aan bij de ruimtelijke kenmerken van een suburbaan / groene woonomgeving. Het toevoegen van appartementen in dit woonmilieu gaat veelal om kleinschalige appartementencomplexen. Dit kunnen ook complexen zijn die in bestaande wijken worden toegevoegd, zodat inwoners in Lelystad binnen de eigen wijk wooncarrière kunnen maken. Grootschalige appartementencomplexen in het groen of aan de rand van de stad zijn vanwege het ontbreken van voorzieningen en de afstand tot het centrum of een station minder passend en wenselijk. De gemeente ziet daarbij dat er uitwisseling mogelijk is tussen een deel van de suburbane vraag naar appartementen en stedelijke plannen met appartementen. Zo zal een deel van deze woningzoekenden met een suburbane / groene woonvoorkeur die op zoek zijn naar een appartement in Bataviahaven of de Zuiderzeewijk kunnen landen. Dit vanwege het vrije uitzicht over het water en daarmee een suburbaan gevoel / beleving ondanks de stedelijke dichtheid in dit gebied.

DE GEWENSTE ONTWIKKELING IN RELATIE TOT HET GEMEENTELIJK BELEID

Het plangebied 'Op Goede Gronden' ligt volgens de omgevingsvisie in het ontwikkelingsgebied voor wonen in de groene rand. De locatie komt daarmee in aanmerking voor ontwikkeling naar woongebied. Omdat de locatie niet binnen het 'prioritair gebied' ligt krijgt de locatie voorlopig geen voorrang om tot ontwikkeling te worden gebracht. De vraag is of wel dit terecht is. De gronden kunnen namelijk worden beschouwd als de logische uitbreidingslocatie van de bestaande Zuiderzeewijk aan de noordkant van Lelystad. Net als het naastgelegen woongebieden 'Jagersveld' en 'Groene Velden' betreft de ontwikkeling wonen in het groen.

De nieuwe buurt zal vooral voorzien in woningen in het hogere en hoge segment (2^1 kappers en vrijstaande woningen). Dit als tegenwicht voor de bestaande Zuiderzeewijk die voor circa 40% uit huurwoningen (corporatiewoningen) en daarnaast voor 50% uit betaalbare koopwoningen bestaat. Op wijkniveau is er voldoende ruimte voor vrije sector koop (hoge segment) en Lelystad wil gelet op de geformuleerde ambities streven naar een hoogwaardige woonmilieus en wil met name meer draagkrachtige inwoners aan zich binden.

Uit een analyse van de woonvisie is gebleken dat de huidige harde en zachte plancapaciteit zowel de woningbehoefte van groeiscenario 1 (15.000 huishoudens) als groeiscenario 2 (40.000 huishoudens) niet volledig invullen. Er is kwantitatief gezien ruimte om nieuw woongebied te gaan ontwikkelingen. Kwalitatief gezien is er daarbij vooral vraag naar stedelijke appartementen en grondgebonden woningen in een suburbane / groene woonomgeving.

Zoals eerder vermeld zal de nieuwe woonbuurt vooral voorzien in woningen in het hogere en hoge segment (2^1 kappers en vrijstaande woningen). Hierbij wordt qua opzet rekening gehouden met de bestaande

bosrand, watergangen en weidsheid. Daarnaast wordt ingezet op en natuurinclusief bouwen. Het beoogde woonprogramma voor Op Goede Gronden sluit daarmee kwalitatief zeer goed aan bij de ambities en woningbehoefte zoals verwoord in de woonvisie. Daarnaast het project aan bij de opzet van naastgelegen buurten het Jagersveld en De Groene Velden.

In zijn algemeenheid doet de gemeente in de omgevingsvisie en woonvisie verder de uitnodiging aan inwoners en ondernemers om met eigen initiatieven te komen. De gemeente wil samen werken aan haar ambitie: *'Lelystad, Hoofdstad van de Nieuwe Natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners. Hiervoor gaat Lelystad haar potentie volop benutten en kiest voor haar unieke kwaliteiten én de onderscheidende regionale positie.'*

Conclusie

De grondeigenaren en ontwikkelende partijen staan in de startblokken om dit gebied te ontwikkelingen met respect voor en in samenhang met het groen. Zoals hiervoor reeds benoemd zijn er reeds verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente Lelystad over de ontwikkeling van dit gebied. Ook past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen. Op basis hiervan heeft Heerema Staete in samenwerking met EVE architecten reeds een verkavelingsstudie uitgewerkt voor het gebied.

Het is zeer wenselijk dit planproces aan de hand van het voorliggende verkavelingsvoorstel een spoedig vervolg te geven en daarmee concreet invulling te geven aan de ambities van Lelystad op het gebied van volkshuisvesting. Dit is tevens in lijn met het eerder genomen raadsbesluit (Lijst Onderzoekslocaties Woningbouw) waarin de betreffende gronden in het kader van versnelling van de woningbouwproductie op korte termijn zijn aanwezen.