

Warande 2.0

Nota van Uitgangspunten

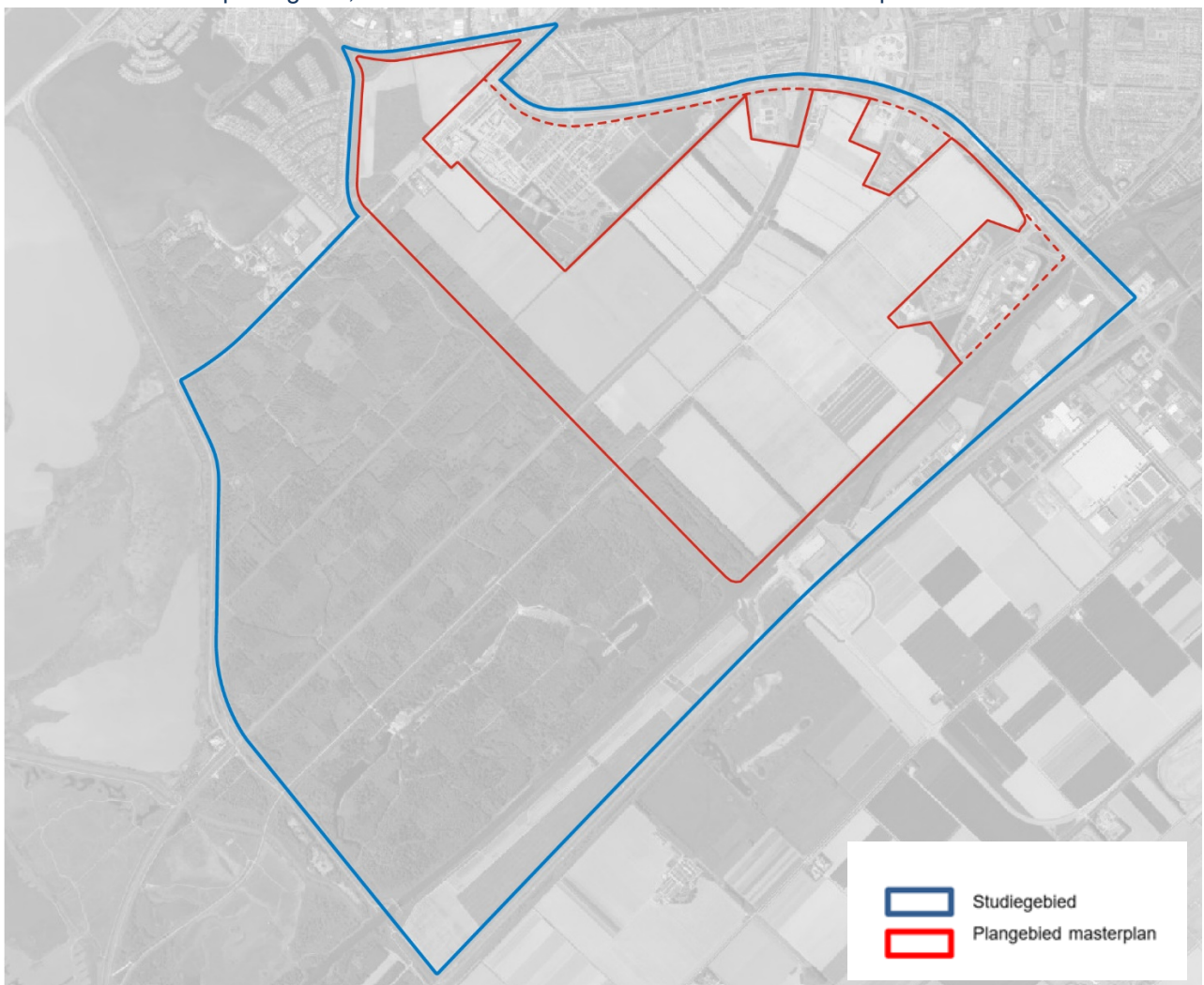


Doel en positie van de Nota van Uitgangspunten

Deze nota verwoordt de beleidsmatige uitgangspunten zoals de gemeente die voorstelt te hanteren danwel moet hanteren op basis van vastgesteld beleid. Er is vooralsnog gekozen voor het in beeld brengen en bundelen van uitgangspunten uit de verschillende beleidsvelden. Er moet op een aantal beleidsvelden nog nadere keuzes gemaakt worden ten aanzien van de invulling van die beleidsvelden in het plangebied van Warande (op 1^e deelgebied na). Daarnaast dienen tussen de betrokken partijen ook gaande het te doorlopen planproces een aantal keuzes genuanceerd en verdiept te worden.

Het Rijk is als grondeigenaar betrokken bij de ontwikkeling van Warande. De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten dienen gaande het te doorlopen planproces door de betrokken partijen mogelijk genuanceerd en verdiept te worden. De financiële uitgangspunten voor de ontwikkeling moeten nog bepaald worden. Dit behoort ook bij het proces van “rekenen en tekenen” aan een goed werkend plan.

De Nota van Uitgangspunten is te lezen als een basis waarop partijen uiteindelijk gezamenlijk een evenwichtig Masterplan maken. In dit Masterplan worden de hoge ambities ten aanzien van aantallen en tempo gewaarborgd, waarbij een reëel beeld is van de verhouding van kosten en opbrengsten, zowel in de ontwikkelfase als in de fase van exploitatie en beheer.



Feitelijke plangebied masterplan (getrokken rode lijn) en het gehele studiegebied (blauw) van Warande (zie 4.1 voor meer informatie)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ambities Lelystad en Rijk	3
3. Warande en Lelystad - Strategische uitgangspunten	4
4. Uitgangspunten op inhoudelijk niveau	9
5. Bijlagen	26

1. Inleiding

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben een intentieverklaring getekend om tot een nieuw plan voor de gebiedsontwikkeling van Warande te komen. Het gezamenlijke streven is om de bouwstroom in Warande na 2024 niet alleen vast te houden, maar te versnellen. In de Nota van Uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling schetsen wij in hoofdstuk 2 eerst een perspectief in het grotere geheel van Lelystad in Flevoland. Daarna zoomen we in hoofdstuk 3 in op de gebiedsontwikkeling van Warande als onderdeel van Lelystad, en als plaats waar gemeente en Rijksvastgoedbedrijf met elkaar een samenwerking aan gaan om de gewenste versnelling, verdieping en verbreding van Lelystad te bewerkstellingen.

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende beleidsaspecten verzameld. Voor het overgrote deel gaat het om staand beleid. Op sommige aspecten is een keus gemaakt voor maatwerk voor Warande. Op grondbeleid is op dit moment beleid in ontwikkeling.

2. Ambities Lelystad en Rijk

2.1 *Rijk en regio slaan de handen ineen*

Nederland staat door de nationale woonopgave voor een grote uitdaging. De woningvoorraad wordt in korte tijd vergroot om aan de huidige schaarste tegemoet te komen. Flevoland is, als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam en schakelpunt met regio's Zwolle, Noord-Nederland en Utrecht, een interessant gebied daarvoor. Dit komt onder andere in de verstedelijkingsstrategie voor de Metropool Regio Amsterdam duidelijk naar voren. Flevoland is bereid om onder de juiste randvoorwaarden nieuwe woningen een plek te geven om bij te dragen aan de nationale woonopgave. In het manifest 'Wij zijn Flevoland!' doen bestuurders in Flevoland daarvoor een aanbod aan de Rijksoverheid. Een aanbod om als één overheid oplossingen te zoeken en te bouwen aan een gezamenlijk perspectief voor de toekomst van Flevoland. Flevoland en het Rijk hebben elkaar namelijk nodig.

De verwachte relatieve groei van de Flevolandse bevolking en de daarmee gepaard gaande ontwikkelingsdynamiek van ongeveer 420.000 inwoners naar mogelijk 650.000 inwoners de komende decennia, is groot. Om deze groei op een gezonde manier te laten verlopen zal meer nodig zijn dan alleen woningen bouwen. Er is aandacht nodig voor de randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, onderwijs, voorzieningen, behoud van biodiversiteit, water- en bodemkwaliteit, duurzaamheid, aantrekkelijkheid van het landschap, banen en verdienvermogen. Zonder aandacht voor deze thema's bouwen we huizen, maar ontstaat er geen vitale en duurzame samenleving. Het bouwen van woningen gaat daarom hand in hand met investeringen in kwaliteit en leefbaarheid. Dat kan alleen als Rijk, provincie, gemeenten en waterschap zich hier samen voor inzetten.

De noodzaak voor samenwerking tussen Rijk en regio is breder dan alleen de woningbouwopgave. Ook zonder de woonopgave heeft Flevoland een veelomvattende agenda. Een agenda waar vitaliteit en dynamiek van steden en dorpen, bereikbaarheid, economie en arbeidsmarkt grote thema's zijn, en waar de energietransitie, transitie naar een circulaire economie, verduurzaming van de landbouw, klimaatadaptatie en biodiversiteit ook aandacht, middelen en ruimte vergen. Al deze opgaven zijn van zowel regionaal als nationaal belang. Nieuwe locaties voor opwekking van hernieuwbare energie, circulaire bouwmaterialen, duurzame landbouw en robuuste natuurlijke ecosystemen dragen immers ook bij aan de nationale opgaven op deze thema's. En een sterke, innovatieve Flevolandse economie draagt bij aan het verdienvermogen van heel Nederland.

Wegens de breedte en het belang van de opgaven in Flevoland wensen Rijk en regio langjarig samen te werken aan de doorontwikkeling van Flevoland. Samen gaan Rijk en regio aan de slag met de veelomvattende agenda in Flevoland, waarmee tegelijkertijd wordt bijgedragen aan opgaven op nationaal niveau. De Rijksoverheid ziet hierin een belangrijke rol om als partner met de regio samen te werken aan de gezonde groei van Flevoland. Onder andere met de omvangrijke grondpositie van het Rijk. Het goed inzetten van deze gronden voor het publieke belang vergt een nauwe samenwerking met de regio

2.2 Groei en innovatie

Als er één regio is die kan omgaan met de samenhangende opgaven dan is het Flevoland. De regio kenmerkt zich door een geschiedenis waarin een van de grootste waterstaatkundige en ruimtelijke opgaven in nauwelijks 100 jaar tijd tot stand is gebracht. Sindsdien zijn er in het ruimtelijk domein vele innovatieve concepten toegepast in Flevoland, zoals het vernieuwende verkavelingsplan voor de Noordoostpolder en het 'Nieuwe Bouwen' in Nagele. Ook nu is versnellen, innoveren en verduurzamen dagelijkse praktijk. Voorbeelden zijn de snelheid waarmee de omslag naar de opwekking van groene energie is gemaakt, de koploperpositie die Flevoland heeft in grootschalige biologische akkerbouw en de inzet op het gebruik van data en nieuwe technologie zoals smart farming, smart fishing, smart mobility en smart shipping. Andere krachtige uitingen zijn de ontwikkeling van het Nationaal Park Nieuw Land, de proefboerderijen van de WUR, de proeftuin aardgasvrije wijken in Nagele, het experimenteel en vernieuwend bouwen in Almere Oosterveld, het Mobiliteit en Infrastructuur Test Centrum (MITC) als testlocatie op gebied van mobiliteit van de toekomst, het praktijk en innovatiecentrum circulaire economie en een Flevo Campus. Deze voorbeelden laten zien dat Flevoland vaak het praktijklab is waar innovaties worden uitgetest en doorontwikkeld tot uitvoerbare concepten. Dit maakt Flevoland bij uitstek een regio die als proeftuin voor actuele transitie kan dienen. De regio waar oplossingen voor de grote nationale opgaven kunnen worden versneld en opgeschaald. Van oudsher is de ontwikkelkracht in Flevoland groot. De can-do-mentaliteit en het ondernemerschap van de Flevolandse maakt dat nieuwe ontwikkelingen worden uitgetest en verder worden gebracht.

2.3 Samenwerking in de Strategische Agenda

Flevoland, maar ook Lelystad kenmerkt zich historisch gezien door ruimte voor groei en ontwikkeling. Dit biedt - onder de juiste voorwaarden - mogelijkheden voor de groei van de regio ten behoeve van de woonopgave en ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van andere grote Rijksopgaven. Echter, de ruimte in Flevoland en dus Lelystad is niet meer zo 'onbeperkt' als bij de start van de inpoldering. Steeds meer opgaven leggen een claim op de beschikbare ruimte en hebben impact op het bijzondere landschap. Bovendien wordt rekening gehouden met de natuurlijke ecosystemen in de regio, waardoor niet alles overal mogelijk is. Voor een goede ruimtelijke inpassing van de verschillende ruimteclaims zijn slimme keuzes nodig waarbij wordt ingezet op efficiënt en meervoudig ruimtegebruik voor de (middel)lange termijn.

3. Warande en Lelystad - Strategische uitgangspunten

3.1 In Warande bouwen we geen woningen maar bouwen we aan een integraal deel van Lelystad!

Warande is een van de belangrijkste woningbouwgebieden van Lelystad en staat niet op zichzelf. Warande is integraal onderdeel van Lelystad en heeft een belangrijke bijdrage aan het programma Lelystad Next Level (LNL), het programma waarin de gemeente Lelystad samenwerkt met de provincie Flevoland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan de ontwikkeling van de stad. Dit gebeurt aan de hand van drie gebieden en zeven LNL opgaven. Warande maakt onderdeel uit van het gebied Lelystad-Zuid en levert een bijdrage aan alle zeven opgaven van LNL (zie onderstaand).

3.2 Missie van LNL

'Lelystad hoofdstad van de nieuwe natuur, is in 2040 een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met minimaal 100.000 inwoners. Lelystad wordt in Nederland herkend en erkend als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur.

3.3 De zeven opgaven vanuit LNL

Om Warande bij te laten dragen aan de doelstellingen zoals vastgelegd in het programma LNL is er niet alleen inzet nodig op de opgave Wonen, maar moet een bijdrage geleverd worden aan alle zeven opgaven. Hieronder zijn de zeven opgaven beknopt beschreven:

- Wonen: Op de korte en middellange termijn een grote bijdrage leveren aan de gestelde woningbouwambitie door het toevoegen van circa 9.000 tot 16.000 woningen, inclusief de al gerealiseerde woningen in Warande 1.0. Daarbij een toevoeging van een veelzijdig aanbod groene en bijzondere woonmilieus in een mix van segmenten, passend bij de woonvisie
- Natuur: De ambitie Hoofdstad van de nieuwe natuur wordt zichtbaar in de gebiedsontwikkeling en de woningbouw in Warande. De nabijheid van het Nationaal Park Nieuwland en het bos Het Hollandse Hout biedt hiervoor grote kansen door het leggen van fysieke en groene verbindingen. Ook de opgave voor klimaat en duurzaamheid maakt onderdeel uit van de opgave Natuur.
- Economie: Binnen de gebiedsontwikkeling Warande moet voldoende ruimte en aandacht zijn voor de economische opgave. Binnen het gebied moeten economische voorzieningen op wijkniveau gerealiseerd worden, maar zijn er ook kansen voor het faciliteren van thuiswerken of kantoren of bedrijfsruimte in combinatie met wonen. Op stadsniveau is er afstemming nodig zodat de economische functies binnen Warande complementair zijn aan de economische structuur van de stad en bijdraagt aan de versterking van de werkgelegenheidsstructuur. Daarnaast levert een nieuw stadsdeel met circa 9.000 tot 16.000 woningen een grote bijdrage aan de vergroting en versterking van het arbeidspotentieel in de stad.
- Mobiliteit/Bereikbaarheid: Een goede bereikbaarheid van Warande is cruciaal voor de aantrekkelijkheid. Geplande ontwikkelingen zoals de verbreding van de A6, inclusief volledige aansluiting, en de Laan van Nieuwland zijn in dat kader randvoorwaardelijk. Maar ook het station Lelystad Zuid moet daaraan bijdragen en levert kansen voor verdichting (van woningbouw). Daarnaast moet aandacht zijn voor de effecten van de extra inwoners op de stedelijke infrastructuur en de daarvoor benodigde aanpassingen. Tot slot speelt nieuwe/duurzame mobiliteit ook een belangrijke rol in nieuwe ontwikkelingen.
- Voorzieningen: Warande wordt een volledig nieuw stadsdeel waar voldoende voorzieningen gerealiseerd moeten worden om de aantrekkelijkheid van het stadsdeel te ondersteunen. Onderwijs is ook zeer belangrijk, maar is onderstaand als aparte opgave beschreven. Daarnaast moet onderzocht worden wat de kansen van het gebied zijn voor aanvullende voorzieningen op stadniveau. De stedenbouwkundige structuur van de stad kent met de langgerekte campus, die doorgezet kan worden langs het spoor het gebied Warande in, mogelijkheden, waarbij een concurrentie van het stadshart moet worden voorkomen. Hoog stedelijke voorzieningen zullen in het stadshart van Lelystad een plek krijgen.
- Onderwijs: Voor onderwijs wordt ingezet op meer onderscheidend onderwijs, versterken van MBO en het faciliteren van vestigingslocaties voor een dependance en/of onderzoekslocatie voor HBO en wetenschappelijk onderwijs. Naast het noodzakelijk onderwijs op wijkniveau biedt Warande kansen voor aanvullende mogelijkheden voor (groen) onderwijs op MBO en hoger niveau.

- Stedelijke vernieuwing: De ontwikkeling van Warande heeft geen directe invloed op de stedelijke vernieuwing van de bestaande stad. Wel moet Warande de bestaande stad niet verzwakken en zijn er kansen voor het realiseren van doorstromingsmogelijkheden en kansen voor speciale doelgroepen.

3.4 Bijdrage aan doelen Rijk en regio

LNL en specifiek de ontwikkeling van Warande dragen ook bij aan de (grote) nationale en regionale opgaven. De belangen van Rijk, regio en Lelystad liggen grotendeels op één lijn en geven interessante kansen voor onderlinge versterking. Met de zeven opgaven van LNL wordt een bijdrage geleverd aan de Rijks en Regio doelen. Voorbeelden van de gezamenlijke opgave zijn:

- Woonopgave: Lelystad kan, als onderdeel van de Oostflank MRA en in het verlengde van het provinciale bod om 100.000 woningen in Flevoland te bouwen, met onder andere Warande een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.
- Economie: De beschikbaarheid van voldoende woningen in onder andere Warande draagt bij aan draagvlak voor retail in het centrum en de versterking van het benodigde arbeidspotentieel in Lelystad. Over economische functies (zoals detailhandel in de dagelijkse sector, maar ook kantoorruimte, bedrijventerrein) wordt nagedacht.
- Klimaatopgave: De klimaatopgave is een belangrijke opgave waar we op elke schaal (nationaal, regionaal en lokaal) mee aan de slag zijn. Natuurlijk is de klimaatopgave opgenomen in het programma LNL en deze opgave is expliciet meegenomen binnen de ontwerpogave voor Warande.
- Natuur: Binnen de MRA, maar ook op landelijk niveau, is er veel aandacht voor natuur en landschap. Voldoende en kwalitatief groen is belangrijk vanuit ecologie, gezondheid en toerisme & recreatie. Met de ambitie van 'Hoofdstad van de nieuwe natuur' is natuur een van de kernopgaven binnen het programma LNL en binnen Warande. Ook de Intentieovereenkomst Klimaatadaptieve Nieuwbouw MRA speelt hier een grote rol in.
- Financiële onafhankelijkheid: Door de groei van de stad, waar Warande een belangrijke bijdrage aan levert, worden Lelystad en het ministerie van BZK in staat gesteld om ICL-bijdrage af te bouwen. Binnen Warande is in het verlengde daarvan tevens aandacht zijn voor de onderhoudskosten van het openbaar gebied.

3.5 Omgevingsvisie Lelystad 2040

De omgevingsvisie biedt de basis om de Lelystadse groeiopgave te accommoderen en Lelystad uit te laten groeien tot een sterke stad in de regio en hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Doel van de omgevingsvisie is om de identiteit en het karakter van de stad met zijn onderdelen te versterken waarbij de samenhang onderling gewaarborgd en verstevigd wordt en de verwevenheid tussen de stad en het landschap als vanzelfsprekend op elk schaalniveau zichtbaar en voelbaar is.

De stad:

- ontleent zijn identiteit aan natuur en groen in/rondom de stad.
- is opgebouwd uit groene dreven met woon- en werkgebieden ertussen, een centrumzone, een opgehoogde kustlijn en een groene recreatieve ring rondom de wijken.
- heeft drie prioritaire gebieden aangewezen gekregen; De bestaande stad, Bataviakwartier/kustzone, en Lelystad-Zuid met Warande.

De stad wordt in onderling samenhang en integraal ontwikkeld waarbij gebiedsuitwerkingen zoals Lelystad Zuid/Warande, nauw verbonden zijn met de ruimtelijke structuur van de stad. Warande is onderdeel van de visie van de gehele stad als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur met zijn verweving van stad en landschap. Tot op heden leven er twee mogelijke uitwerkingen om om te

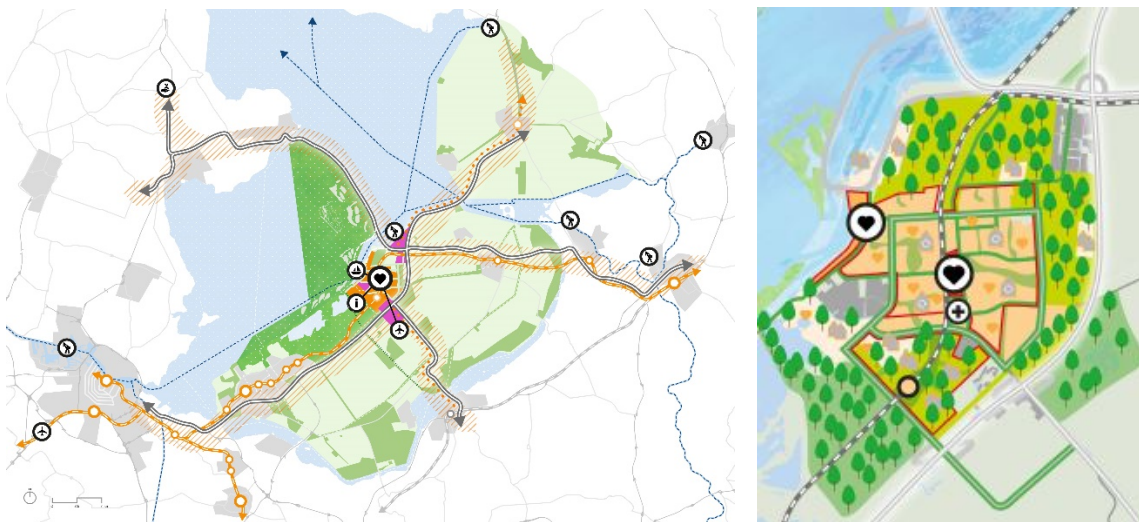
gaan met de opzet van de stadsdeel Warande in de uitbreiding van Lelystad. Scenario A en B zijn hieronder toegelicht.

Scenario A – Omgevingsvisie 1.0

In de omgevingsvisie 1.0 met 100.000 inwoners tot 2040 is Warande onderdeel van de groene ring rondom de stad met een lage dichtheid van ongeveer 17won/ ha. De groene ring is een samenhangend groen/natuur/recreatiegebied waarin kleine woonclusters met lage dichtheid zijn opgenomen, zie Omgevingsvisie 1,0

Het langgerekte centrumgebied met stedelijke groene ruggengraat met stadshart, zorgcampus en scholencampus loopt door tot in de Warande. Het gebied kent een hoge dichtheid met stedelijke, maatschappelijke en culturele functies, wonen met gedifferentieerde dichtheden en een campuszone.

In dit scenario is de Warande onderdeel van de groene ring waarin wooncluster in een groen/blauw tapijt zijn opgenomen. Hierin is dus het groen/natuur/water als groene ring en rand dominant.



Lelystad en Warande zoals in Omgevingsvisie 1.0

Scenario B - Stedelijk groeiscenario

De stad is gebaseerd op de verweving van stad en landschap. Door alle schalen heen is de relatie tussen stad met het landschap, natuur/water en koppeling tussen gebouwen en openbare ruimte terug te vinden.

In een verdicht scenario groeit de stad in zuidelijke richting en wordt de Warande onderdeel van de bestaande stad waarin de Warande onderdeel van het langgerekt middengebied is.

Langs de wortelstokstructuur oftewel het langgerekt centrumgebied wordt station zuid met een wijkfunctie opgenomen. De wijken worden verbonden met groen-blauwe vingers met parken als drager.

De bebouwing in Lelystad is door alle schalen heen gekoppeld aan natuur en groen via stadsparken, wijk-buurtparken, woonhoven/erven, dreven en groene vingers, zo ook in de Warande.



Twee schetsen van Warande als onderdeel van de stad

3.6 Ambities aanvullend op Lelystad Next Level en de huidige Omgevingsvisie

In november 2020 heeft de raad een amendement aangenomen. Hieruit zijn de volgende ambities voortgekomen:

- Op termijn als stad te groeien met 40.000 extra woningen.
- Een woningbouwversnelling af te spreken met Rijk, MRA, Gemeente en Provincie (onder governance van LNL) van circa 1000 woningen per jaar in Lelystad als geheel voor de periode 2024-2030, indien de daarvoor benodigde randvoorwaarden worden ingevuld.
- De gewenste snelheid van woningbouwproductie te realiseren door het creëren van een markt.

In de nog op te stellen Omgevingsvisie 2.0 krijgen deze ambities een plek. Voor de woningbouwproductie in de periode 2030-2050 starten we daarom een verkenning.

3.7 Ambities gebiedsontwikkeling Warande

Het doel is om met de gebiedsontwikkeling van Warande 2.0 het bouwtempo in Warande na 2024 niet alleen vast te houden, maar te versnellen. Om jaarlijks het beoogde aantal woningen te bouwen, moet een markt gecreëerd worden. Het gedeelde beeld van betrokken partijen is dat dit kans van slagen heeft mits er onderscheidende woonmilieus gerealiseerd worden die een bovenregionale aantrekkingskracht hebben en nieuwe doelgroepen aantrekken.

Om procedureel het beoogde bouwtempo mogelijk te maken moet een zorgvuldige onderbouwing van de fasering van de gebiedsontwikkeling gemaakt worden. Hiertoe zullen de mogelijkheden, die het bestaande bestemmingsplan voor een deel van de gronden van Warande biedt, onderzocht worden.

De wens is om de profilering van Lelystad als hoofdstad van de Nieuwe Natuur te versterken. Mede gelet op de ligging van Warande aan het Hollandse Hout en het Nationale Park Nieuw Land zijn er kansen om de natuurontwikkeling in beide gebieden te verbinden. De mogelijkheden om het bos/waterareaal van Hollandse Hout uit te breiden met 'uitlopers' in Warande zullen onderzocht worden, evenals de mogelijkheden om de natuurnetwerken in de directe nabijheid met elkaar te verbinden en/of te verstevigen.

In het proces van het "rekenen en tekenen" aan een goed werkend plan wordt een balans gezocht tussen de ambities voor Warande zoals in deze Nota opgenomen

4. Uitgangspunten op inhoudelijk niveau

In hoofdstuk 1 tot en met 3 is ingegaan op de ambities voor Warande van gemeente Lelystad, provincie en Rijk. Warande is hierin geschetst als onderdeel van de algehele koers van Lelystad, Flevoland en de Metropoolregio Amsterdam. Hierbij is in het bijzonder aandacht voor Lelystad Next Level en de Omgevingsvisie Lelystad.

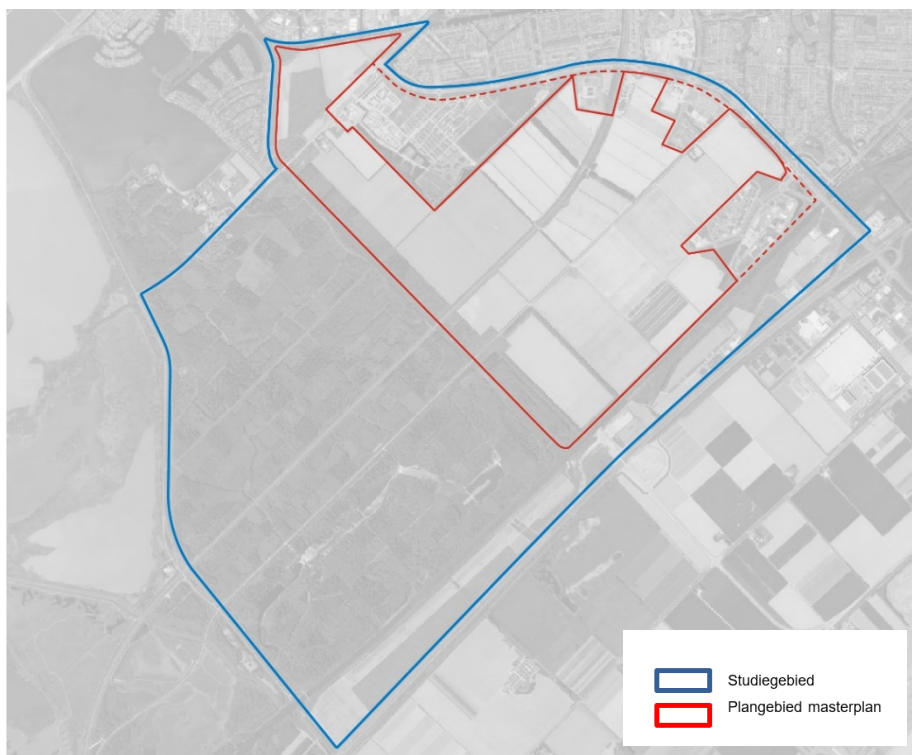
Hoofdstuk 4 focust juist op het inhoudelijke niveau van de uitgangspunten. De informatie als technische input voor het proces van “rekenen en tekenen” aan een goed werkend plan, Eerst wordt het plangebied in beeld gebracht en vervolgens wordt ingegaan op de volgende beleidsvelden:

- Wonen (4.2)
- Voorzieningen (4.3)
- Economie (4.4)
- Mobiliteit (4.5)
- Stedenbouw (4.6)
- Duurzaamheid (4.7)
- Civiele techniek (4.8)
- Ruimtelijke ordening en Participatie (4.9)

4.1 Plangebied

Het plangebied van Warande is in onderstaande kaart zichtbaar binnen rode lijnen. Binnen de blauwe lijnen ligt het gehele gebied waar het Masterplan direct op gaat anticiperen, inclusief de Hollandse Hout. De blauwe lijnen vormen daarom de grenzen van het ‘studiegebied’. Studiegebied maakt onderdeel uit van Poort van Lelystad, een samenwerking tussen SBB, Provincie Flevoland en gemeente Lelystad. Het eerste uitwerkingsplan voor Poort van Lelystad is vastgesteld en de uitvoering start binnenkort.

In de rode lijn wordt onderscheid gemaakt tussen de getrokken rode lijn die aangeeft wat het feitelijk plangebied is. De gestippelde rode lijn betreft daar nog extra de reeds ontwikkelde gebieden bij. Deze gebieden liggen direct tegen het plangebied aan en zullen (mogelijk) gaan anticiperen in hun verdere ontwikkeling en mogelijk ook op onderdelen mee gaan doen in een op te zetten exploitatie.



4.2 Wonen

4.2.1 Woonvisie

De woonvisie 2022-2027, als vastgesteld op 8 maart 2022 geeft het woonbeleid weer voor de komende jaren. Daarin staan een aantal thema's centraal:

1. Lelystad is een sterke groeistad en die groei is gaande. In 2021 bouwden we 800 woningen en kwamen er 1234 inwoners bij. Om de gewenste groei, zoals aangegeven in LNL gestalte te geven, is met het Rijk de intentie afgesproken de komende jaren Lelystad-breed een woningproductie te creëren die oploopt tot 1000 woningen per jaar. Bovendien draagt een motie van de raad op invulling te geven aan een groei met 40.000 woningen en een productie van meer dan 1000 woningen per jaar.
2. Lelystad biedt hoogwaardige woonkwaliteit. De kwaliteit van de woning en woonomgeving wordt relatief goed beoordeeld. De woonlasten liggen lager dan in de rest van de MRA en de woningen zijn ruimer. Lelystad is groen en ruim opgezet en profileert zich als hoofdstad van de nieuwe natuur. Bij de groei willen we deze kwaliteiten vasthouden.
3. Lelystad is een evenwichtige en inclusieve stad. Van jong tot oud, alleenstaand tot gezin, laagopgeleid tot hoogopgeleid, arm tot rijk, zelfredzaam tot zorgbehoevend, en onafhankelijk tot meer in collectief; iedereen die dat wil moet in Lelystad goed kunnen wonen. De betaalbaarheid staat onder druk en de wachttijden voor een sociale huurwoning lopen op. De gemiddelde leeftijd neemt toe en daarmee de vergrijzing. Bij de nieuwbouw geven we specifiek aandacht aan deze trends.
4. Lelystad is een groene, duurzame en natuurinclusieve stad. Lelystad wordt op een duurzame, klimaatbestendige en energieneutrale manier ontwikkeld.
5. Lelystad trekt sterkere schouders aan. Historisch heeft Lelystad relatief veel bewoners met lagere en middeninkomens. Om de stad in balans te brengen bouwen we relatief veel in het hogere segment.
6. Lelystad biedt onderscheidende woonmilieus en biedt ruimte voor nieuwe initiatieven en woonconcepten. Juist door het onderscheid te maken, versterken we de aantrekkingskracht van de stad en behouden we de unieke woonkwaliteiten.
7. Lelystad zet kwaliteit boven kwantiteit. Het in balans brengen van de stad heeft prioriteit (zie punt 5).
8. Lelystad gaat voor integrale gebiedsontwikkeling. Bij de groei van de stad nemen we alle facetten mee, van mobiliteit, werkgelegenheid, winkels, onderwijs en zorg, tot leefbaarheid en veiligheid en cultuur en recreatie.
9. Lelystad gaat flexibel programmeren in relatie tot de conjunctuur. We leggen ons niet volledig vast in een vooraf vastgeklikt ontwikkelprogramma en we blijven flexibel om aan te passen aan gewijzigde omstandigheden.
10. We hebben participatie hoog in het vaandel. Bij alle ontwikkelingen betrekken we de belanghebbenden tijdig en geven duidelijk aan hoe het participatietraject er uit zal zien.
11. Samenwerken doen we op een open en transparante wijze.

4.2.2 Globale prijsstelling en verdeling huur-koop in Warande

Er zijn drie grote prioritaire gebieden met woningbouw in de stad: Bestaande Stad, Kust en Warande. Warande is bij afstand de grootste locatie met een bandbreedte van circa 9.000 tot circa 16.000 woningen in de komende periode (zie 3.6). De uiteindelijke te realiseren verhouding in de segmenten in Warande is mede afhankelijk van rijksbeleid, provinciale regie, college- en raadsbesluiten, ontwikkelingen in de markt (voor onder meer sociale huur) en de realisatie in andere stadsdelen. De uitwerking van een en ander wordt voorgesteld in het masterplan, mede afhankelijk van het totaal aantal woningen wat nader uitgewerkt wordt in het proces van rekenen en tekenen. De woonvisie beschrijft de programma's over de gehele stad.

Het uitgangspunt voor Warande is :

- Minimaal 30% corporatiehuur gemiddeld over het hele plangebied,
- Maximaal 18% betaalbare koop (< € 270.000,-VON of NHG-grens) en of -huur (< 1050,-/mnd)
- 52% vrije sector huur (>1050,-/mnd) en koop (vanaf € 270.000,- VON of NHG-grens).

Prijspeil 2022, indexeren conform NHG grens.

Gemeente hanteert de grens van € 270.000,- VON als overgang tussen betaalbare koop en vrije sector. Het Rijk hanteert in haar beleid de NHG-grens als overgang tussen beide categorieën. In het masterplan wordt een voorstel gedaan hoe om te gaan met de indeling van de aantallen in de verschillende segmenten.

De raad geeft ons via de Woonvisie de opdracht de wachttijden voor een sociale huurwoningen te verkorten. Daartoe moet de toegelaten instelling de eerste jaren stadsbreed de productie verhogen tot ca 300 woningen per jaar. Warande neemt daarvan 75% voor haar rekening in ieder geval in de eerste vijf jaren.

4.2.3 Doelgroepen in Warande

Voor de ontwikkeling van Warande is er aandacht voor specifieke doelgroepen, welke een detail uitwerking zal krijgen in het masterplan. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Wooninitiatieven en CPO's; In Warande wordt ruimte gemaakt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO's). Hierbij gaat het voor Warande in totaal om circa 500 woningen, verdeeld over 2 tot 10 locaties. Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie.
- Senioren met en zonder zorg:
Ontwikkeling van Lelystads vierde woonzorgzone in Warande: een zone met diverse woonvormen voor senioren, variërend van intramuraal tot geheel zelfstandig. In deze zones zijn zorg, welzijn (ontmoeting e.d.) en voorzieningen in de directe nabijheid beschikbaar. Gedacht kan worden aan ca. 90 (intramurale) zorgappartementen en in de directe nabijheid hiervan 40 geclusterde appartementen voor senioren¹ en daarnaast eventueel nog andere woningen voor senioren.
 - Locaties met een kleinschalige woonvorm voor senioren (mogelijk deels intramuraal)
 - Belangrijk dat ook de openbare ruimte "seniorproof" wordt ingericht.
- Andere zorggroepen: realiseren van aantal geclusterde woonvormen voor bijvoorbeeld inwoners met een verstandelijke beperking²
- Arbeidsmigranten: De opgave voor Warande is 3 locaties van 400 eenheden (totaal 1200). Er is een stadsbrede opdracht van 1800 eenheden voor short stay arbeidsmigranten en deze behoefte blijft toenemen. Buiten Warande programmeren we twee locaties. De aantallen zijn gebaseerd op onderzoek van EZ. Dat onderzoek wordt dit jaar geactualiseerd.
- Woonwagengewoners: Voor deze doelgroep wordt in Warande gedacht aan 2 locaties van 10 eenheden. In 2022 doet de gemeente onderzoek naar de behoefte. De genoemde aantallen zijn indicatief. Dit is een wettelijke plicht.
- Flexwonen voor starters en spoedzoekers (mag ook als corporatiehuur worden gerealiseerd)
 - Gestapelde bouw: 1 locatie 150 eenheden
 - Grondgebonden: 150 eenheden
 - Flexwonen kan op verschillende manieren worden ingezet. Bijvoorbeeld als gangmaker voor locaties die in een later tijdstip een definitieve bestemming krijgen. Maar flexwonen is ook tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers en vergunninghouders. Over deze laatste is door de wethouder met de provincie en BZK/RVB afgesproken dat we op zoek gaan naar de mogelijkheden in Warande.

4.2.4 Woningbouwprogramma Warande

Lelystad heeft een beperkte markt-opnamecapaciteit voor appartementen. Rondom Station Zuid is er ruimte voor appartementen (starters, forensen, senioren) en in de eventuele subcentra (senioren). Er moet zorgvuldig gekeken worden op welke plekken welke appartementen kunnen worden gerealiseerd en hoe dit pallet zich verhoudt met een goede mix van grondgebonden woningen.

¹ In overleg met het Zorgkantoor wordt de vraag/behoefte nog nader in beeld gebracht.

² In overleg met het Zorgkantoor wordt de vraag/behoefte nog nader in beeld gebracht.

4.3 Voorzieningen

Warande is meer dan alleen het bouwen van huizen; aandacht voor behoefte aan bijbehorende voorzieningen. Welzijn en zorg, onderwijs en sport worden hier verder toegelicht.

4.3.1 Welzijn en zorg

Voor welzijn en zorg kan gedacht worden aan in ieder geval de volgende voorzieningen in Warande:

- Multifunctionele accommodaties/Welzijnsvoorzieningen. De grootte van deze eenheden zijn ca. 800m² BVO (vergelijkbaar met de MFA Botter). Dit is inclusief kantoren, activiteitenruimtes en een keuken.
- Gezondheidscentrum/gezondheidscentra: per 7.000 inwoners (3 huisartsen) 300 m² BVO
Er vindt nog een nadere uitwerking plaats waarbij gekeken wordt naar gangbare normeringen.
- Zie onderstaande tabel voor een indicatieve normering van overige benodigde voorzieningen.

	Norm ¹	m ²	Behoefte per 10.000 inwoners
Zorg	1 huisarts per 2.300 inwoners	80 m ² per huisarts	345 m ² / 4,4 huisartsen
	1 fysiotherapeut per 1.200 inwoners	78 m ² per fysiotherapeut	650 m ² / 8,3 fysiotherapeuten
	1 tandarts per 2.100 inwoners	135 m ² per tandarts	640 m ² / 4,7 tandartsen
	1 verloskundige per 6.300 inwoners	40 m ² per verloskundige	63 m ² / 1,6 verloskundige
	1 apotheker per 6.300 inwoners	177 m ² per apotheker	280 m ² / 1,6 apotheker
	Maatschappelijke dienstverlening		51 m ²
Welzijn	1 buurthuis per 8.500 inwoners	500 m ² per buurthuis	600 m ² / 1,2 buurthuis
	1 jongerenruimte per 8.500 inwoners	230 m ² per jongerenruimte	276 m ² / 1,2 jongerenruimte

Indicatieve normering benodigde voorzieningen voor een nieuwe wijk of stadsdeel

4.3.2 Onderwijs

De benodigde ruimte voor onderwijs wordt elk jaar bepaald aan de hand van leerlingenprognoses. De geplande woningbouw wordt hierin meegenomen en geeft aan voor hoeveel m² extra er rekening moet worden gehouden voor onderwijshuisvesting. Als indicatief uitgangspunt wordt gehanteerd:

- Voor iedere 1000 woningen die gebouwd worden is een 8-klassige school nodig. Het precieze getal is afhankelijk van de type woningen die gebouwd worden (bij seniorenwoningen en starterswoningen is het benodigd aantal m² lager).
- Hierbij is het van belang een geografisch gebalanceerde verdeling van deze scholen over de gehele Warande te hebben.
- Een school heeft minimaal een oppervlakte van 600 m² BVO.
- Ter aanvulling zijn ook m² nodig voor parkeren, Kiss & Ride (op basis van het Lelystads parkeerbeleid) en speelpleinen. Hier zijn geen standaard getallen voor.
- Ook is er aandacht voor bewegingsonderwijs. Circa 1000 nieuwe woningen vraagt gemiddeld niet alleen om een nieuwe school maar ook om circa een halve gymzaal.

4.3.3 Sport

Waar er in Lelystad op veel fronten wordt gewerkt aan een grote sprong vooruit, is het zaak ook op het gebied van Sport en Bewegen stappen te zetten. Warande speelt hier een grote rol in als grootste ontwikkelgebied voor woningbouw. Het belang van Sport en Bewegen komt terug in de volgende stukken:

4.3.3.1 Kadernota Sport en Bewegen 2019- 2022

- Het Lelystads sport- en beweegbeleid heeft de volgende twee hoofddoelstellingen:

- Het voorzieningenniveau op het gebied van sport en bewegen levert een bijdrage aan de ontwikkeling van Lelystad tot een vitale, inclusieve en gezonde stad.
- Met het realiseren van een kwalitatief, bereikbaar en betaalbaar voorzieningenniveau en via stimuleringsprogramma's op het gebied van sport en bewegen, bieden we alle inwoners van de stad de mogelijkheid om op hun eigen niveau deel te nemen aan beweeg- en sportactiviteiten.
- Vanuit die optiek richten we ons in het beleid op de volgende strategische thema's:
 - Stimulering van sport, bewegen wat leidt tot gezondheid en welbevinden
 - Kansen voor de stad:
 - Lelystad ontwikkelt zich verder tot watersportstad.
 - De ontwikkeling van Lelystad tot aantrekkelijke vestigingsplaats.
 - Lokale en regionale sportevenementen die bijdragen aan de lokale beleveniseconomie en Lelystad als toeristische bestemming.
 - Adequate sportvoorzieningen
 - Adequaar aanbod van maatschappelijk sportvoorzieningen voor de breedtesport.
 - Betaalbaarheid van maatschappelijke sportvoorzieningen.
 - Sport en beweegmogelijkheden in de openbare ruimte.
 - De duurzaamheid van maatschappelijke sportvoorzieningen.
 - Sportvoorzieningen als een gezonde plek.
 - Vitale sportverenigingen
 - De Lelystadse sportverenigingen zijn vitaal, toekomstbestendig en kunnen invulling geven aan hun sportieve en maatschappelijke functies.
 - Sportvereniging bieden een veilige sociale omgeving voor kinderen en jongeren en leveren een bijdrage aan het kansrijk opgroeien in de stad.

4.3.3.2 Sport in Lelystad Observaties 2021

De analyse van 2021 leverde het volgende beeld op

- Ruimte voor nieuwe binnensport locaties in Warande
Kijkend naar de groei van de stad zijn er extra sporthallen nodig:
 - In Lelystad wordt op basis van kerngetallen en trends uitgegaan van 1 sporthal (gelijk aan 3 zaaldelen) per 20.000 inwoners. In Warande moet dus rekening worden gehouden met 1 extra sporthal. Hierbij kan een combinatie gezocht worden met de ontwikkeling van primair onderwijs (daginvulling).
 - Verder is onderzoek nodig voor de optimale samenstelling voor onze gebruikers (onderwijs en verenigingen). Hierbij zullen ook demografische factoren een rol spelen en de ontwikkeling van een beweegvriendelijke openbare ruimte waarbij ingespeeld wordt op moderne trends.
- Genoeg plaats voor nieuwe buiten-sportruimte in Warande
Ruimte voor sport op de Warande moet onderdeel zijn van de planontwikkeling. Een groei naar 110.000 inwoners maakt een extra sportpark sowieso nodig. Daarnaast is ook de verhuizing van enkele sportverenigingen voor 2030 reëel.
 - De uiteindelijke grootte is ook afhankelijk van de hoeveelheid sport die daar terecht komt.
 - De vaststelling van de sportvisie in het najaar van 2022 zorgt voor duidelijkere scenario's en daarmee ook getallen. Voorlopige berekeningen vanuit Sport gaan uit van in ieder geval 12 hectare benodigde ruimte sport/ sportieve recreatie. Voorkeur locatie is het gebied nabij het Porteuim. Tussen de Bio-centrale en Lars/Lilly. Uitstrekkend langs het spoor naar het zuiden.
- Aandacht voor openbare ruimte
De openbare ruimte in Lelystad is (gezien de gezondheidscijfers) nog niet aantrekkelijk genoeg om ook te gebruiken en te beleven. Lelystad heeft wel veel groen en water ter beschikking. Om van het laatste ook een effectief middel te maken is het zaak delen van die openbare ruimte te versterken met uitnodigende beweeg- en beleef situaties. Hier wordt in Warande rekening mee gehouden, zie ook 4.3.3.3 Spelen.
- Aandacht voor zwembad
Bij de ontwikkeling van Warande wordt rekening gehouden met de capaciteit van zwembad.

- Met de verwachte groei van de stad en de toenemende hittestress, die landelijk een reden is om te pleiten voor meer zwemwater, moet nader onderzocht worden of er voldoende zwemwater is richting 2030.
- Verhuizing van bestaande sportruimte richting Warande
 - Het is reëel dat vóór 2030 1 of 2 sportverenigingen richting Warande komen.(als onderdeel van de hierboven vermeldde 12 hectare).

4.3.3.3 Spelen in de Warande

Het speelbeleid van de gemeente Lelystad stamt van 2013 en is toe aan een update. Daarom wordt het meegenomen in de ontwikkeling van het nieuwe sportbeleid. De Sportvisie 2030.

Hierin worden alle wijken en de speelaanleidingen geïnventariseerd en zullen nieuwe normen worden opgesteld. Om in de Warande de kinderen voldoende ruimte te geven om te spelen zijn een aantal zaken belangrijk om in acht te nemen:

- Meer natuurlijke speelplekken
- Meer diversiteit
- Belangrijke rol voor de schoolpleinen (wijkspeelplek, combinatie natuurlijk en sportief spelen)
- Een wijkspeelplek binnen 500 m voor alle kinderen van 5 tot 20 jaar, met name vanaf 8 jaar
- Een buurtspeelplek binnen 200 m voor alle kinderen van 3 tot 8 jaar
- Goede voorbeelden volgen; bijvoorbeeld de Spettertuin ten noorden van de wijk Horst

4.4 Economie

4.4.1 Inleiding

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het stadsdeel Warande is dat zij bijdraagt aan de versterking van de stad als geheel. Met Warande krijgt Lelystad haar nieuwe stadsdeel aan de zuidkant en wordt het beoogde aantal van 100.000 inwoners behaald op basis waarvan Lelystad ooit bedacht is. Met ca 9.000 tot 16.000 woningen levert het stadsdeel, naast vergroting en versterking van het arbeidspotentieel van Lelystad, ook een grote bijdrage aan het draagvlak voor de al in de stad aanwezige voorzieningen. Zo komt het huidige Stadshart ook daadwerkelijk in het geografische midden te liggen en wordt het echt het centrum van de stad. Maar Warande zorgt niet alleen voor draagvlak voor bestaande voorzieningen. Zij kan ook ruimte en draagvlak creëren voor nieuwe voorzieningen en functies. Op stadsniveau is er afstemming nodig zodat de economische functies binnen Warande complementair zijn aan de economische structuur van de stad.

4.4.2 Detailhandel

Lelystad is dusdanig opgebouwd dat iedere woonwijk een eigen centrum met basisvoorzieningen als winkels, gezondheidscentra, sportschool, kapper etc heeft. Deze centra zijn van belang voor de ontmoeting en binding tussen de wijkbewoners en worden ook door de inwoners gewaardeerd. Het is een kernwaarde van het polycentrisch opgezette Lelystad. In het detailhandelsbeleid komt dit ook terug. Hierin is een bepaalde detailhandelsstructuur opgenomen, waarbij wordt ingezet op een evenwichtige winkelstructuur, waarbij alle afzonderlijke winkelgebieden complementair zijn aan elkaar en ieder winkelgebied afzonderlijk een bepaalde functie binnen deze structuur vervult. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op de langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Het doel hiervan is het versterken van de lokale verzorgingsfunctie van de winkelvoorzieningen over de gehele stad en het Stadshart in het bijzonder. Om die reden is het van belang om bij elk initiatief goed af te wegen wat de effecten zijn op de gewenste detailhandelsstructuur. Binnen de gewenste detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende winkelgebieden (type) op basis van koopmotief, branchering en verzorgingsgebied. Dit onderscheid wordt met name bepaald door het koopmotief en de aanwezige branches. Het hoofdwinkelcentrum, het Stadshart, is er om zowel recreatief te winkelen als om boodschappen te doen en kent aanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. De wijk- en buurtcentra zijn er met name om de dagelijkse boodschappen te doen, waarbij het aanbod hoofdzakelijk bestaat uit winkels in de dagelijkse sector.

Inmiddels is er in Warande bij de Buizerdweg een centrum ontwikkeld ten behoeve van de huidige bewoners van het deelgebied met een supermarkt en aanvullende commerciële- en persoonlijke dienstverlening van beperkte omvang. De komst van een tweede centrum is conform het detailhandelsbeleid nauw verbonden met de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel en de groei van het inwonertal. Op basis van distributieve ruimte en de effecten op de detailhandelsstructuur zal moeten worden bepaald welke omvang en profiel dit centrum kan krijgen. De ontwikkeling van dit centrum is daarmee volgend aan de ontwikkeling van Warande als nieuw stadsdeel. In de uitwerking van de plannen voor Warande dient onderzocht te worden welke mogelijkheden er zijn.

Feitelijk moeten in alle gevallen de daadwerkelijke realisatie worden onderbouwd met een passend distributie-planologisch onderzoek. Hierbij is het van belang om goed te kijken naar de locatie van deze mogelijke voorzieningen en de fasering.

4.4.3 Kantoren

Op basis van onderzoek naar de kantorenmarkt van Lelystad is in 2017 besloten om te streven naar een minimale, kwalitatieve kernkantorenvoorraad op de meest toekomstvastste locatie: in en rond het stadscentrum. Deze minimale voorraad is nodig om naar de toekomst toe voldoende huisvestingsmogelijkheden te hebben en bestaat uit zowel bestaande panden als nieuwbouwprogramma in en rond het stadscentrum. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot de kantorenmarkt en veranderende huisvestingsbehoeften van kantoorgebruikers bevestigen dat stations- en centrumgebieden met een goede mix aan functies de meest toekomstbestendige kantorenlocaties zijn. Dit bevestigt het streven uit de kantorenvisie om te komen tot een kwalitatief verbeterde kantorenvoorraad in en rond het stadscentrum en dat in die omgeving voldoende nieuwbouwmogelijkheden dienen te zijn om zowel de vervangings- als nieuwe vraag te kunnen huisvesten. Zoals er nu naar de kantorenmarkt van Lelystad wordt gekeken is de omgeving van het stationsgebied dé kantorenlocatie voor Lelystad.

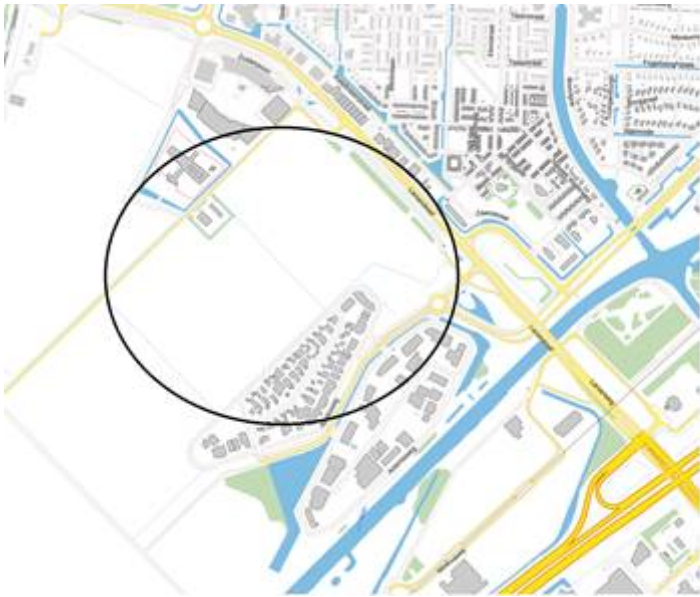
Ook voor de kantorenmarkt bestaat het voornemen om komende maanden een behoefteonderzoek te laten doen, maar de verwachting is dat de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt geen andere inzichten opleveren voor locaties buiten het Stadshart / Stationsgebied Lelystad Centrum en dat eventuele uitbreidingsvraag behorende bij de groei van de stad zich in die omgeving zal moeten concentreren.

4.4.4 Bedrijventerrein

Lelystad kent een forse groeiambitie, niet alleen op het gebied van woningbouw, maar ook op het gebied van werkgelegenheid. Gezien die groeiambitie is het van belang om continu over voldoende, kwalitatief hoogwaardige werklocaties te beschikken. De bestaande voorraad moet kwalitatief aan de eisen van de tijd blijven voldoen en nieuwe ruimte is nodig om nieuwe vraag te kunnen accommoderen. Voor vestigers van buiten de gemeente, maar ook om de eigen autonome groei te kunnen blijven huisvesten. In het Economisch Perspectief Lelystad 2030 (door college vastgesteld, maar nog niet door raad) is opgenomen dat 'het weglekken of niet kunnen aantrekken van economische activiteit nooit het gevolg mag zijn van een gebrek aan aantrekkelijke werklocaties'. De ontwikkeling van het aantal uitgegeven kavels laat zien dat Lelystad in trek is. Het aanbod aan uitgeefbaar bedrijventerrein neemt hierdoor snel af. In de komende jaren werkt de gemeente daarom verder aan de uitbreiding van het aanbod. Onder meer door toplocaties (Flevokust Haven, Lelystad Airport Businesspark) door te ontwikkelen en tijdig te starten met planontwikkeling voor de uitbreiding van deze locaties. Hierdoor blijft er ruimte om activiteiten met toegevoegde waarde voor de lokale economie te bedienen. Naast de grotere werklocaties gericht op het aantrekken van stuwende bedrijvigheid, dreigt er tevens een tekort aan de kleinere kavels voor het MKB. Daarom is een nieuw bedrijventerrein voor meer lokale en regionale bedrijvigheid noodzakelijk.

Ruimte voor uitbreiding van het aanbod bedrijventerrein wordt gezocht in Warande. Grenzend aan het bedrijventerrein Flevopoort, een type bedrijventerrein geschikt voor MKB zoals hierboven bedoeld, lijkt hier een optie voor. Komende periode zal onderzoek worden gedaan naar nut en noodzaak voor een

dergelijk terrein en welke orde grootte (aantal ha) gedacht moet worden. Voor nu wordt een 40 ha genoemd.



Mogelijk tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten.

In tijden van economische voorspoed kan het zo zijn dat de economische groei in termen van werkgelegenheid harder gaat dan de oplevering van het aantal woningen en de daarmee gepaard gaande groei van arbeidspotentieel. In die periode worden vacatures doorgaans ingevuld door gebruik te maken van arbeidsmigranten ondergebracht in tijdelijke huisvesting. Mogelijk bieden delen van Warande die pas op lange termijn ontwikkeld zullen worden hier mogelijkheden voor. Met name aan de zuidoostkant (richting A6) is dit een interessante optie vanwege de nabijheid van de bedrijventerreinen waar deze arbeid ingezet zal worden. Uiteraard moet dit onder voorwaarden dat het de toekomstige ontwikkeling van Warande niet belemmerd.

4.4.5 Vrijtijdseconomie

Bij de ontwikkeling van Warande is ook aandacht voor de vrijetijdseconomie. In het najaar van 2016 is namelijk door het college de ambitie uitgesproken om van Lelystad een vanzelfsprekende vrijetijdsbestemming te maken. Op dat moment heeft college ook het Uitvoeringsprogramma (UVP VE) vastgesteld. Door de komende jaren toerisme en recreatie verder te ontwikkelen in omvang, kwaliteit en veelzijdigheid vergroot Lelystad de leefbaarheid, aantrekkingskracht en economie van Lelystad. Daarmee zal de vrijetijdssector substantieel bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Lelystad en aan de versterking van onze economie. Deze ontwikkelingen moeten plaatsvinden langs drie sporen, namelijk positionering, profilering en investeren in verschillende thema's (bereikbaarheid, beschikbaarheid, beleving, bekendheid, financiën, organisatie en samenwerking en onderwijs). De ontwikkeling van Warande als het nieuwste stadsdeel van Lelystad kan hier een grote bijdrage aan leveren.

4.4.6 Horeca

Het vigerende horecabeleid is opgenomen in het Integraal Horecabeleid Lelystad en dateert uit 1999. Met dit horecabeleid wil de gemeente Lelystad de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de horeca in Lelystad verbeteren. Concreet worden maatregelen en projecten op een rij gezet, die uitvoering moeten geven aan het in de nota verwoorde beleid. Uitgangspunten in de nota zijn:

- om verdere spreiding van horeca te voorkomen wordt gestreefd naar concentratie van horeca rond één of een beperkt aantal locaties;
- het creëren van meer diversiteit in het gehele aanbod in Lelystad, gericht op specifieke doelgroepen;

- rekening houden met randvoorwaarden die vanuit milieu en openbare orde, zodat het leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast.

Omdat het horecabeleid gedateerd is wordt het beleid op dit moment geactualiseerd. Met de actualisatie van het integraal Horecabeleid beogen we weer te kunnen beschikken over een actueel Integraal Horecabeleid waarin de bestaande beleidsstukken op het gebied van openbare orde en veiligheid, gezondheid en vergunningverlening en een actueel ruimtelijk afwegingskader samengebracht zijn. Een visie die aansluit bij de huidige tijd en waarmee we de komende jaren de verschillende ontwikkelingen tegemoet kunnen treden.

4.5 Mobiliteit

4.5.1 Mobiliteitsvisie Gemeente Lelystad

Het mobiliteitsbeleid van Lelystad is vastgesteld in de Mobiliteitsvisie. Hierin staan de volgende Lelystad-brede uitgangspunten:

- Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en gebruik van duurzame vervoermiddelen (lopen, fietsen en OV). Bij het realiseren wordt bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik gemaakt van verleiding van Lelystedelingen en minder van restricties en handhaving.
- Autoverkeer wordt geleid naar wegen van hogere orde.
 - o Rijks- en provinciale wegen voor doorgaand verkeer, de buitenring en de binnenring rondom het stadscentrum voor stedelijk verkeer en als parkeeroute rondom het stadshart.
 - o De vlotte doorgankelijkheid en doorstroming op de Binnenring rondom het Stadshart wordt gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd.
- Knooppunten in het mobiliteitssysteem faciliteren een duurzame en efficiënte verplaatsing van deur tot deur. Knooppunten in Lelystad verbinden verschillende netwerken aan elkaar; binnen de stad en met netwerken buiten de stad.
- De infrastructuur is passend door een mix van gedragsbeïnvloeding, slimme aanpassing en nieuwe aanleg van infrastructuur.
- Voor de verkeersveiligheid heeft scheiding van vervoerwijzen met verschillende snelheid en massa de voorkeur.
- 'Verleiden' gaat voor 'afdwingen'; Lelystad stimuleert gewenst gedrag om doelen te bereiken.
- Lelystad bevordert door voorbeeldgedrag, stimulering en facilitering elektrisch vervoer en vervoersmiddelen die gebruik maken van waterstof als 'brandstof'.

4.5.2 Beleidsregels Parkeernormen 2022 (Actualisatie)

Bij de toetsing van bouwplannen gebruikt Lelystad parkeernormen om te kijken hoeveel parkeerplaatsen er voor de nieuwe ontwikkeling moeten komen. Het kan daarbij gaan om nieuwbouw, uit- en inbreidingsprojecten of functieveranderingen.

- Het hanteren van en vasthouden aan parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen is van groot belang om vraag en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in evenwicht te houden. Daarbij moeten we ook rekening houden met een juiste kwaliteit van de openbare ruimte, die belangrijk is voor het verbeteren van de leefomgeving.
- Het Besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om een planregel op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij de uitoefening van een daarbij gegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Op deze manier hoeft een bestemmingsplan zelf geen concrete normen te bevatten, maar kan er in een bestemmingsplan worden volstaan met een algemene parkeerbepaling waarin wordt verwezen naar deze beleidsregels.
- Voor bestemmingsplannen waarin geen parkeernormen zijn voorgeschreven, is in 2021 een voorbereidingsbesluit genomen, waarin een nieuw paraplubestemmingsplan parkeren is aangekondigd. Dit paraplubestemmingsplan is momenteel in voorbereiding.

- Tot het moment dat het nieuwe paraplubestemmingsplan van kracht is, wordt deze Nota van Uitgangspunten toegepast bij de beoordeling van ontwikkelingen in de betreffende bestemmingsplangebieden waar geen parkeernormen zijn voorgeschreven.
- voor Warande gelden momenteel normen en rekenwaarde erfplaatsen zoals vastgelegd in de meest recente bestemmingsplannen binnen deelgebied 1.

4.5.3 Aanbesteding Concessie IJssel/Vecht

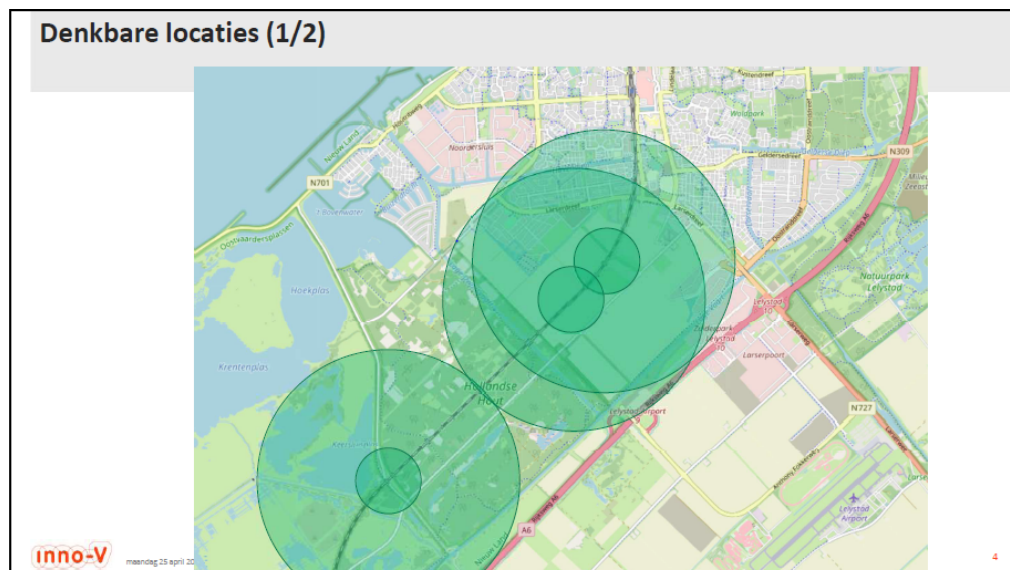
Busroutes door Warande worden bepaald met provincie en de vervoerder.

- De stadsdienst Lelystad is onderdeel van de concessie IJssel/Vecht. Tot september 2021 was de gemeente Lelystad concessieverlener en werden de routes van de bussen van de Stadsdienst eigenstandig bepaald.
- De provincie heeft deze bevoegdheid echter niet meer naar de gemeente gedelegeerd en besteedt de concessie nu zelf aan. De gemeente Lelystad zal daarom de toevoeging van busroutes aandragen bij de regionale concessieverlening.

4.5.4 NS Station Lelystad Zuid

De provincie heeft een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke locatie van NS station Lelystad-Zuid. De gemeente en het Rijk zijn betrokken als belanghebbenden.

- Het gaat maximaal om een station dat wordt bediend met Sprinters en sneltreinen.
- Uit onderzoek kwamen drie denkbare locaties naar voren (zie onderstaande afbeelding). Inmiddels is uit onderzoek gebleken dat de meest zuidelijk locatie afvalt als reële optie.
- Bij 3,000 reizigers per dag is een nieuw station rendabel. Uit het onderzoek van Sweco is op te maken dat Almere/Lelystad een gemiddelde heeft van 270 in/uitstappers per 1000 inwoners per dag voor. Voor 3.000 in/uitstappers per dag zijn er daarom ca 12.000 inwoners nodig in het verzorgingsgebied van het station.



- Zoals de tweede afbeelding toont is het van belang om voldoende afstand te bewaren tussen station Lelystad Centrum en Lelystad-Zuid om onderlinge concurrentie en de ondermijning van Lelystad Centrum te voorkomen.



4.5.5 Busbaan Warande

- Er is voorkeursvariant voor een nieuw aan te leggen busbaan gedefinieerd (westelijke variant door Lelystad Zuid).
- Waarom deze nieuwe busbaan en waarom hier?
 - o De ambities met de 'Airport Express' zijn strak gedefinieerd, doordat de hoogwaardigheid van de 'Airport Express' bestuurlijk o.a. gedefinieerd is door een maximaal acceptabele reistijd. Alleen een vrijliggende busbaan maakt de (bestuurlijke) ambities met de 'Airport Express' mogelijk.
 - o Er zijn in het gebied (o.a. Lelystad-Zuid) veel ontwikkelingen (woningbouw en bedrijven) die de verkeersdruk op de route van de 'Airport Express' verhogen.
 - o Een vrijliggende busbaan biedt niet alleen een voordeel voor de 'Airport Express', maar -afhankelijk van het te kiezen route ook voor verbeterde bereikbaarheid van woonwijken (zoals in stadsdeel Warande en de rest van Lelystad-Zuid), bedrijventerreinen (Flevopoort, Zuiderpark, Larserpoort/LAB) en regionale bestemmingen (Harderwijk).



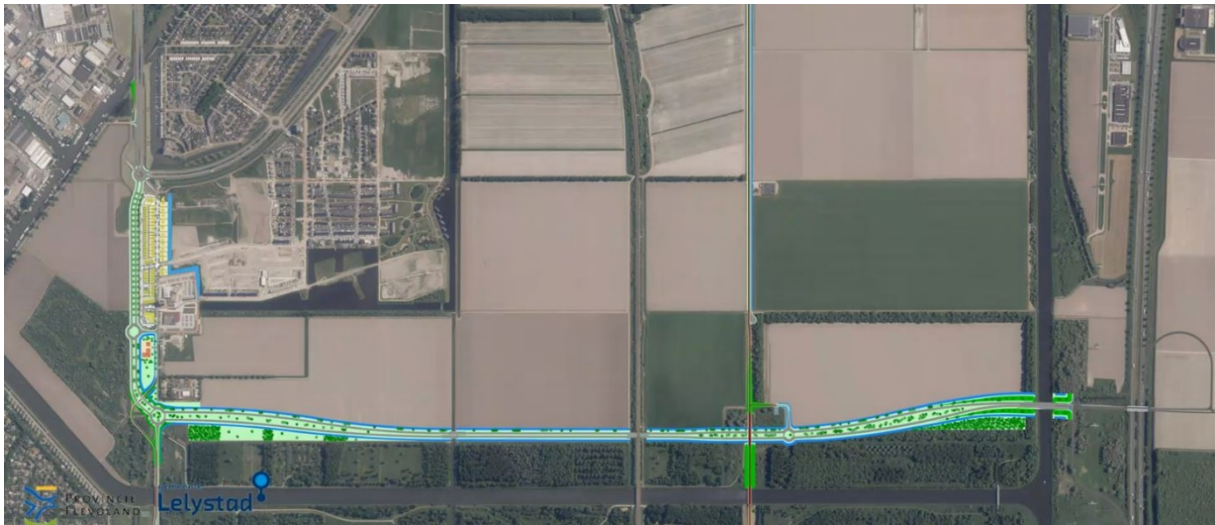
4.5.6 Wonen langs spoorweg

Omdat we in de buurt van het spoor werken en wonen moet er rekening gehouden worden met geluid en wellicht geluidsreductie.

4.5.7 Laan van Nieuw Land

De Laan van Nieuw Land en de Verlengde Westerdreef vormen samen de verbinding tussen de westkant van Lelystad en de A6 (aansluiting 9).

- In september 2021 hebben de gemeenteraad en de provinciale staten de verkenningrapportage goedgekeurd en zijn daarmee akkoord gegaan met de ligging van de weg en de volgende uitgangspunten:
 - o Functie van de weg: de weg gaat functioneren als rondweg aan de zuidwestzijde van Lelystad;
 - o Profiel en breedte: vanaf het begin is een 2 x 2 rijstroken noodzakelijk vanwege de hoge intensiteit vanaf het begin, de herkenbaarheid en de verkeersveiligheid;
 - o Kruispunten: turbotondes;
 - o Landschappelijke inpassing: de weg wordt ingepast als een Parkway met bredere middenberm op een aantal plekken. Het gebied tussen de Verlengde Westerdreef en Buizerdweg blijft open zodat er een zichtlijn naar de Hollandse Hout is;
 - o Langzaam verkeer: bij de Torenavalkweg komt een snelfietspad. Dit is een apart project dat separaat wordt gerealiseerd. Bij de Buizerdweg wordt een ongelijkvloerse kruising gemaakt voor langzaam verkeer onder de Verlengde Westerdreef door;
 - o De bruggen bij de Havendiep en de brug bij de Buizerdweg over de Lage Dwarsvaart worden aangepast.
- Het project zit in de planvoorbereidingsfase. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en provincie afgesloten. De voorkeursoplossing uit de verkenning wordt uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Daarnaast wordt gestart met de gezamenlijke planologische procedure (kennisgeving voornemen en participatie).
- Tussen de Lage Vaart en de Buizerdweg sluiten maximaal 2 wegen uit Warande aan op de Laan van Nieuw Land. Op de verlengde Westerdreef is alleen ter hoogte van de supermarkt een aansluiting van Warande.
- Over de inpassing van de Laan van Nieuw Land in het landschap is nauw overleg geweest met Nationaal Park Nieuwland
- Overige informatie:
 - o De verlengde Westerdreef heeft een max snelheid van 70 km/u. ligt binnen de bebouwde kom en is een gemeentelijke weg.
 - o De Laan van Nieuw Land heeft een max. snelheid van 80 km/u, ligt buiten de bebouwde kom en is een provinciale weg.
 - o Rekening houden met gepaste afstanden tussen bron en ontvanger qua geluid, cq met geluidwerende voorzieningen



4.5.8 A6 status en afspraken

Met Rijkswaterstaat en de provincie wordt gewerkt aan een verbreding naar 2x3 rijstroken op de A6, tussen Almere Oostvaarders en Lelystad.

- Dit jaar moet de planstudie naar een duurzame inpassing van de verbreding worden afgerond. Aanvankelijk stond de oplevering -na diverse keren te zijn uitgesteld- gepland in 2026.
- Rijkswaterstaat geeft tot op heden geen planning af, in afwachting van de oplossing rondom stikstof en de prioriteit van andere projecten zoals Hoevelaken. Het is daarom van belang om zoveel mogelijk urgentie over te brengen.
- Aandachtspunt is de halve aansluiting 9. De noodzaak om hier een hele aansluiting van te maken is evident gelet op de groei van de stad. Het knooppunt Larserdreef bij de aansluiting 10 op de A6 heeft een te geringe capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen. Het ontwikkelen van de volwaardige derde aansluiting op de A6 ontlast de hoofdstructuur in de stad waardoor op plekken ruimte ontstaat voor nieuwe initiatieven zoals het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus (zie Mobiliteitsvisie).

4.6 Stedenbouw

4.6.1 Omgevingsvisie 1.0 en stedenbouw

De omgevingsvisie biedt de basis (visie, ruimtelijke structuur stad en onderdelen, principes, uitgangspunten deelgebieden en prioritaire gebiedsontwikkelingen) om de Lelystadse groeiopgave te organiseren en Lelystad uit te laten groeien tot een sterke stad in de regio en hoofdstad van de Nieuwe Natuur, zoals ook al aangegeven in hoofdstuk 3. Voor de uitwerking in detail wordt verwezen naar de omgevingsvisie zelf.

4.6.2 Landschapsvisie van Provincie

Als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten is de visie opgenomen.

4.7 Duurzaamheid /energie/ circulariteit/ klimaatneutraliteit

Lelystad is Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. De stad heeft een groen imago en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij er een duidelijke balans is tussen natuur, ontwikkelruimte en groene structuren die de ruimtelijke drager vormen van de stedelijke ontwikkeling. Lelystads beleid wat op dit toekomst perspectief aansluit zijn de 'Kadernota Duurzaamheid 2016-2025 en het 'Actieplan Duurzaamheid 2021-2024'. Regionaal beleid bestaat in de vorm van een 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige nieuwbouw MRA en N-Holland', Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en

'Convenant Houtbouw'. Deze kaders spelen in de ontwikkeling van Warande een belangrijk rol. Vanuit landelijke ambities, die Lelystad ondersteunde met het ondertekenen van het grondstoffenakkoord in 2017, dient het gebruik van primaire abiotische grondstoffen in 2030 met 50% te zijn afgenomen en dient er in 2050 sprake te zijn van een volledig circulaire economie.

4.7.1 Kadernota Duurzaamheid 2016-2025

Er is veel aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving in de nota. Vanuit dit perspectief moet Warande een leefomgeving worden die:

- Schoon en veilig is
- Uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten
- Fietsen, wandelen en OV-gebruik stimuleert en zorgt voor goede bereikbaarheid
- Er voor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten
- Rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, lagere inkomensgroepen)
- Een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid) heeft
- Voldoende groen, natuur, biodiversiteit en water en aandacht voor klimaatadaptatie heeft
- Gezonde en duurzame bebouwing heeft
- Een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft
- Een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld woningen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport) heeft.

4.7.2 Actieplan Duurzaamheid 2021-2024

Voortgekomen uit de Kadernota is het Actieplan.

- Het Actieplan bestaat uit vijf speerpunten: Energie; Afval & Circulaire Economie; Voedsel; Mobiliteit; Fysieke Leefomgeving
- Onder Fysieke Leefomgeving valt:
 - Duurzame gebiedsontwikkeling
 - Natuurinclusief bouwen en klimaat adaptief ontwikkelen;
 - Milieuvriendelijker beheer met oog voor biodiversiteit.
- Onder Circulaire Economie is circulaire bouw en gebiedsontwikkeling een speerpunt.
- Onder Mobiliteit valt onder andere:
 - Het Stimuleren van Lelystedelingen tot het gebruik van duurzamer vervoer:
 - 10% minder autoverkeer (motorvoertuigen per etmaal) op het Lelystadse wegennet ten opzichte van de prognose indien geen maatregelen worden getroffen.
 - Aandeel fietsen en e-fietsen in vervoersgebruik wordt 35% (10% hoger dan nu).
 - Stimuleren gebeurt zoveel mogelijk door verleiding en minder door restricties en handhaving.

4.7.3 Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA en N-Holland' + Basisveiligheidsniveau

- Met de intentieovereenkomst wordt overwogen dat "toekomstbestendige en dus klimaatrobuuste nieuwbouw volkomen normaal wordt in de Metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland" en verklaart dat partijen zich committeren aan deze missie.
- Nieuwbouwlocaties worden voorbereid op steeds extremere weersomstandigheden door wereldwijde klimaatverandering. Daarom wordt rekening gehouden met:
 - hitte(stress)
 - droogte
 - wateroverlast
 - overstromingsgevaar
 - Verbinden met natuurinclusief bouwen

- Om richting te geven aan deze opgave is een Basisveiligheidsniveau voor klimaatbestendige nieuwbouw opgesteld voor de Metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland.
- Uit een onderzoek van Arcadis en &Flux in opdracht van de MRA blijkt dat de ambities betaalbaar zijn. Dit blijkt uit de meerkosten per nieuwbouwwoning en per hectare

4.7.4 *Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (bundelt alle doelstellingen en kaders in MRA)*

- Dit convenant is ondertekend door de gemeente Lelystad en heeft als doel de bouw- en verstedelijkingsopgave in de MRA te realiseren op een toekomstbestendige manier met behoud van volume, snelheid en betaalbaarheid.
- Met toekomstbestendig wordt bedoeld: "een integrale aanpak op de thema's circulair, energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving."
- Door dit convenant te gebruiken kunnen alle gemeenten op dezelfde wijze op dezelfde thema's sturen op basis van gemeenschappelijke doelen en prestatie-indicatoren.

4.7.5 *Convenant Houtbouw*

- Vanaf 2025 is 20 procent van woningproductie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout en andere biobased materialen, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd. Dat is het streven van de Green Deal convenant Houtbouw.
- Deze ontwikkeling levert jaarlijks ca. 220.000 ton CO₂ uitstootreductie en een aanzienlijke vermindering van de uitstoot van stikstof op.
- Een belangrijk onderwerp van het Green Deal convenant Houtbouw is het beschikbaar krijgen van locaties die geschikt zijn voor houtbouwwoningen.
- Partijen werken ook actief samen:
 - o Samen bekijken partijen of er meer stimulerende regelgeving voor houtbouw mogelijk is.
 - o Actief samenwerken aan het verbeteren van de businesscases van de keten van houtbouw.
- Met de schaa sprong en toename van de kennis rond houtbouw is de verwachting dat de huidige prijsstelling van houtbouw binnen een afzienbare tijd verbeterd zal worden.

4.7.6 *Biodiversiteit*

- De ontwikkeling van Warande houdt volledig rekening met de externe werking op de Oostvaardersplassen en de blauwe kiekendief
 - o Zonder compensatieplan en vergunning is de ontwikkeling van Warande niet mogelijk.
 - o De hersteldoelstelling schrappen is op korte termijn ook niet mogelijk. Een goede ecologische onderbouwing is nodig en de procedure tot het schrappen bij de EU kost zeker 20 jaar
 - o Advies: samenwerken met rijk en provincie en gezamenlijk opdracht geven een ecologisch landschapsplan op te stellen voor de omgeving van de Oostvaardersplassen, met een nadruk op kiekendiefhabitat en eventueel andere kwalificerende Natura-2000 soorten.
 - o In het boven omschreven op te stellen landschapsplan wordt ook meegenomen hoe om te gaan met het al ingerichte foerageergebied voor de Blauwe Kiekendief in Flevopoort 3, wat op dit moment als compensatiegebied is ingericht op basis van de ontwikkeling van Warande Deelgebied 1.
- Het Soorten Managementplan (SMP)
 - o Op dit moment wordt in opdracht van de Gemeente Lelystad een SMP opgesteld voor gebouwbewonende diersoorten. Het doel van dit plan is deze soorten in een goede staat van instandhouding te brengen en houden. De soorten zijn, naast de intrinsieke waarde, van belang voor een gezond stedelijk ecosysteem. Op basis van een SMP kan de provincie een gebiedsontheffing voor de betreffende soorten verlenen, zodat niet iedereen een afzonderlijk onderzoek hoeft te doen bij werkzaamheden aan gebouwen of aan de woning. Voorwaarde zal zijn dat er verblijven voor deze soorten aangebracht worden bij nieuwbouw (onderdeel van natuurinclusief bouwen).
- Het is wenselijk om te werken naar een evenwichtig stedelijk ecosysteem. De gemeente Lelystad heeft twee Toolboxen die ter inspiratie dienen voor de ontwikkeling van Warande:
 - o Toolbox biodiversiteit
 - Gemaakt voor de Boswijk, maar toepasbaar op alle wijken in Lelystad. Deze kan voor Warande prima als uitgangspunt gebruikt worden.
 - Hierin staan 60 ideeën voor een klimaatadaptieve en biodiverse wijk.

- Voor iedere maatregel is bepaald in welke mate deze een bijdrage levert aan de vermindering van water (overlast, tekorten en droogte), de vermindering van hitte (overlast) en de verhoging van de biodiversiteit.
- Toolbox Groenplan Lelystad
 - Dient ter inspiratie voor het ontwerp van een klimaatrobuust, biodivers en natuurinclusief groenplan in Warande.

4.8 Civiele Techniek

Ten aanzien van de civieltechnische situatie is het plangebied een uitgesproken plek. Door de ligging op de voormalige IJsselmeer-bodem, heeft het gebied een aantal evidente kenmerken waar goed op geanticipeerd moet worden. Ook afstemming met het Waterschap is essentieel. Vanuit de gemeente is voor Warande deelgebied 1 een toolbox opgesteld die als handvat geldt voor alle partijen. Ook voor de nieuwe planontwikkeling van Warande geldt deze Toolbox als uitgangspunt.

4.8.1 *Toolbox openbare ruimte Warande deelgebied 1 actualisatie 2022*

- De Toolbox is opgesteld als handleiding voor het ontwerp van de openbare ruimte in deelgebied 1 en dient nu als inspiratie en opmaat voor de andere deelgebieden van Warande.
- De toolbox is bestemd voor alle partijen die bij het ontwerp, de uitvoering en het beheer van de openbare ruimte betrokken zijn. Het document is opgesteld om een consequente beeldtaal voor het openbaar gebied te schetsen die bovendien goed uit te voeren en te beheren is. Daarnaast heeft de Toolbox ook een belangrijke informatieve waarde richting ontwikkelende partijen, bewoners én ondernemers in Warande.

4.8.2 *Bruggen Warande – Richtlijnen vormgeving*

- Dit document is in 2011 gemaakt door cluster stedenbouw met als doel om meer grip te krijgen op de bruggen en tunnels die er gaan komen in Warande.
- Bij de planontwikkeling van het nieuwe masterplan Warande 2.0 dient rekening te worden gehouden met in verleden gemaakte afspraken over locatie en functie van bruggen.

4.8.3 *Waterplan Lelystad*

- Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan opgesteld. Dit plan bevat de vertaling van het gewenste waterbeheer ("watervisie ") naar inrichtingsmaatregelen op hoofdlijnen.
- Het waterplan is opgesteld conform vigerend beleid op provinciaal en rijksniveau.
- Aandachtspunten en/of randvoorwaarden vanuit water aan nieuwbouw:
 - Bouw grondwaterneutraal: geen verlaging van de grondwaterstanden.
 - De piekafvoer uit een gebied met functiewijziging blijft gelijk aan de huidige afvoernorm.
 - Benutten goede kwaliteit regenwater.
 - Gebruik duurzame materialen die geen diffuse verontreiniging tot gevolg hebben.
 - Compenseer verlies aan natuurwaarde als gevolg van bebouwing.
 - Schoon en vuilwater scheiden aan de bron.
 - Minimaal materiaalgebruik.
 - Peil afstemmen op grondwatersituatie
 - Veiligheidsnorm voor inundatie in stedelijk gebied is 1:100

4.9 Ruimtelijke Ordening en Participatie

4.9.1 *Ruimtelijke Ordening*

De feitelijke situatie in de ruimtelijke ordening van de omgeving van Warande is vrij complex. Gedurende de afgelopen periode is een groot aantal plannen gemaakt en vastgesteld. Belangrijk is komende periode een heldere aanpak te definiëren voor het vervolg. De feitelijke situatie is (op hoofdlijnen) als volgt:

- In 2009 is er een Ontwikkelplan Warande door de raad vastgesteld.
- Op basis van dit ontwikkelplan is voor een deel van het plangebied een globaal moederplan Warande (met uit te werken bestemmingen) opgesteld en vastgesteld

- Voor een deel van de woningen (ca 4.000) is ook een MER doorlopen.
- Onder het moederplan zijn inmiddels binnen Deelgebied 1 een groot aantal uitwerkingsplannen vastgesteld voor de eerste meer dan duizend woningen
- Door de verschillende vastgestelde plannen en het feit dat er inmiddels ca 1.000 bewoners (en eigenaren!) in het gebied aanwezig zijn dient er nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de bestaande belangen en gewekte verwachtingen.

4.9.2 Participatie in de Omgevingsvisie (1.0)

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet.

Vroegtijdig samenwerken vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit op tafel komen. Zo kan participatie zorgen voor meer draagvlak, betere besluiten en besparing van tijd. Participatie is maatwerk.

In de wet is een motiveringsplicht opgenomen: het bevoegd gezag geeft bij een besluit aan hoe het de omgeving bij de voorbereiding heeft betrokken en wat het met de resultaten heeft gedaan. De motiveringsplicht geldt voor de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan, en het projectbesluit.

4.9.3 Beleidsvisie Participatie 2021

In november 2021 heeft de raad de Beleidsvisie Participatie 2021 vastgesteld. Door het vaststellen van de Beleidsvisie Participatie 2021 is uitvoering gegeven aan het ontwikkelen door college en raad van een gezamenlijke visie op participatie.

Belangrijke conclusies Beleidsvisie Participatie 2021 zijn dat:

- o Een zorgvuldig, afgewogen inzet van participatie heel belangrijk is
- o Participatie geen doel op zich is. Wanneer niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan of wanneer participatie geen toegevoegde waarde heeft, neemt de gemeente Lelystad niet het initiatief tot participatie
- o Laat de vraagstukken aansluiten bij de beleefswereld van de belanghebbenden en voorkom dat men het als last gaat zien. Durf zelf beslissingen te nemen, onderbouw dit en koppel dit terug. En durf, als dit kan, de beslissingsbevoegdheid te delen of zelfs over te dragen.
- o Er voor elk participatietraject vooraf een weloverwogen participatieplan, volgens het 'Stappenplan Participatie', wordt gemaakt en ook uitgevoerd.
- o Elk participatietraject zo ingericht wordt, dat echt alle belanghebbenden de gelegenheid hebben om zich te laten horen en daartoe uitgenodigd worden.
- o het college en de gemeenteraad ruimte geven aan participatie door echt samen te werken met de samenleving. Deze samenwerking is er ook als het gaat om het delen of overdragen van taken en verantwoordelijkheden of zelfs beslissingsbevoegdheid.

5. Bijlagen

De Nota van Uitgangspunten heeft een aantal bijlagen ter verdieping in de materie:

- Hoofdstuk 3
 - o Lelystad Next Level
 - o Samenvatting Omgevingsvisie
- Hoofdstuk 4
 - o Wonen
 - *Woonvisie 2022-2027*
 - o Voorzieningen
 - *Kadernota Sport en Bewegen 2019- 2022*
 - *Sport in Lelystad Observaties 2021*
 - *Speelbeleid Gemeente Lelystad 2020-2030*
 - o Mobiliteit
 - *Mobiliteitsvisie Gemeente Lelystad*
 - *Beleidsregels Parkeernormen 2022 (Actualisatie)*
 - *Busbaan Warande*
 - *Laan van Nieuw Land*
 - o Stedenbouw
 - *Landschapsvisie van Provincie*
 - o Duurzaamheid
 - *Kadernota Duurzaamheid 2016-2025*
 - *Actieplan Duurzaamheid 2021-2024*
 - *Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA en N-Holland' + Basisveiligheidsniveau*
 - *Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (bundelt alle doelstellingen en kaders in MRA)*
 - *Convenant Houtbouw*
 - *Toolbox biodiversiteit*
 - *Toolbox Groenplan Lelycentre*
 - o Civiele techniek
 - *Toolbox openbare ruimte Warande deelgebied 1 actualisatie 2022*
 - *Bruggen Warande – Richtlijnen vormgeving*
 - *Waterplan Lelystad*
 - o Ruimtelijke ordening en Participatie
 - *Beleidsvisie Participatie 2021*