

De Veste 10



Nota van Uitgangspunten

Vastgesteld door college op 18 juli 2023.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Missie van LNL	5
1.2	Omgevingsvisie Lelystad 2040	5
1.3	Aanvullende ambitie	5
1.4	De zeven opgaven vanuit LNL	5
2	Plangebied	7
	Eigendomspositie: gemeente Lelystad	7
3	Programma	8
3.1	Wonen	8
3.2	Randvoorwaarden voor het plangebied De Veste op basis van de woonvisie 2022-2027	8
3.3	Realisatie termijn	9
4	Stedenbouw	10
4.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor plangebied De Veste	10
4.2	Architectonische randvoorwaarden	11
	Flexibiliteit binnen het plan	11
4.3	Inrichting openbare ruimte	12
4.4	Welstand	12
4.5	Indiening schetsplan	13
5	Mobiliteit	14
5.1	Mobiliteitsvisie Gemeente Lelystad:	14
5.2	Parkeren	14
6	Ecologie en Natuur	15
6.1	Biodiversiteit	15
7	Duurzaamheid /energie/ circulariteit/ klimaatneutraliteit	16
7.1	Algemene doelstellingen	16
7.1.1	CO2 neutraliteit	16
7.1.2	Klimaatadaptatie	16
7.1.3	Duurzame mobiliteit	17
7.2	Kadernota Duurzaamheid 2016-2025	17
7.3	Waterplan Lelystad (2002)	18
7.4	Convenant Toekomstbestendige Woningbouw (bundelt alle doelstellingen en kaders in MRA)	18
8	Ruimtelijke Ordening:	19
9	Planeconomie	21
9.1	Kostenverhaal	21
9.2	Koopovereenkomst	21
9.3	Aanvullende kaders vanuit Planeconomie	21

10	Civil & Beheer	22
11	Communicatie en Participatie	26
11.1	Communicatie	26
11.2	Participatie	28
	Randvoorwaarden participatie	28
11.3	Aanvullende kaders vanuit participatie	29

Bijlagen

- Concept gronduitgifte kaart
- Kadernota Duurzaamheid 2016-2025
- Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA
- Waterplan Lelystad (2002)
- Mobiliteitsvisie 2020-2030
- Nota Parkeernormen Lelystad 2023, onderdeel van Parapluplan Parkeren Lelystad
[Parapluplan Parkeren Lelystad: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)
- Handreiking participatie bij bouw- en (her)ontwikkelingsprojecten
- Infographic woningbouwlocaties 2022
- Resultaat woningbouwlocatie De Veste

Alle vastgestelde gemeentelijke beleidskaders zijn ook te vinden op de website van Lelystad via volgende link: [Vastgestelde beleidskaders | Gemeente Lelystad](#)

1 Inleiding

In Lelystad bouwen we aan de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur !

De locatie De Veste is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie en kan daarmee een bescheiden bijdrage leveren aan het programma Lelystad Next Level (LNL), het programma waarin de gemeente Lelystad samenwerkt met de provincie Flevoland en het ministerie van BZK aan de ontwikkeling van de stad aan de hand van drie gebieden en zeven thema's.

1.1 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.

1.2 Omgevingsvisie Lelystad 2040

Ook voor de vastgestelde Omgevingsvisie Lelystad 2040 is deze missie aangehouden. De Omgevingsvisie stelt als doel dat Lelystad haar inwoners een steeds aantrekkelijkere en groene woonomgeving biedt in een bruisende stad. Lelystad wordt een sterke stad in de regio en Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Lelystad gaat zich de komende jaren onvermoeid inzetten om voor haar toekomstige 100.000 inwoners een economisch sterke, groene en gezonde leefomgeving te ontwikkelen. Lelystad gaat voor groene verstedelijking!

1.3 Aanvullende ambitie

- Doorgroeien naar in totaal 40.000 nieuwe woningen.
- Woningbouwversnelling afgesproken met Rijk, MRA, Gemeente en Provincie (onder governance van LNL) van 1000 woningen per jaar voor de periode 2024-2030 indien de daarvoor benodigde randvoorwaarden worden ingevuld.
- Voor de woningbouwproductie in de periode 2030-2050 starten we een verkenning.
- Om woningbouwversnelling te ondersteunen, zijn door de raad een aantal locaties aangemerkt als potentiële woningbouwlocaties.

1.4 De zeven opgaven vanuit LNL

Om de locatie De Veste 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. Onderstaand is deze bijdrage beknopt beschreven:

- Wonen: Op de korte en middellange termijn een bijdrage leveren aan de gestelde woningbouwambitie. Daarbij een veelzijdig aanbod groene en bijzondere woonmilieus in

een mix van segmenten te beogen. Rekening houdend dat er behoefte is aan voldoende woningen voor mensen met een hoger inkomen, maar ook voor mensen met een beperkter inkomen.

- Natuur: De ambitie “Hoofdstad van de nieuwe natuur” moet zichtbaar worden in de gebiedsontwikkeling en de woningbouw op de locatie De Veste. De aanwezige groene randen, bossen biedt kansen door het leggen van fysieke en groene verbindingen. Ook de opgave voor klimaat en duurzaamheid maakt onderdeel uit van de opgave Natuur. Locatie De Veste moet daarom op een duurzame manier ontwikkeld worden: natuurinclusief, energieneutraal, klimaatbestendig en circulair.
- Economie: Binnen de gebiedsontwikkeling De Veste moet voldoende aandacht zijn voor het thema economie. Binnen het gebied moeten economische voorzieningen op wijkniveau gerealiseerd worden. Op stadsniveau is er afstemming nodig zodat de economische functies binnen locatie De Veste complementair zijn aan de economische structuur van de stad.
- Mobiliteit/Bereikbaarheid: Een goede bereikbaarheid van De Veste is cruciaal voor de aantrekkelijkheid. 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: Locatie De Veste wordt een kleine nieuwe woonwijk waar passende wijkvoorzieningen de aantrekkelijkheid van de wijk ondersteunen.
- Onderwijs: Het noodzakelijk onderwijs op wijkniveau kan aansluiten op bestaande voorzieningen in naastgelegen wijken en stad.
- Stedelijke vernieuwing: De ontwikkeling van locatie De Veste heeft geen directe invloed op de stedelijke vernieuwing van de bestaande stad.

2 Plangebied

Plangebied De Veste betreft de ontwikkeling van een braak liggend perceel in de wijk De Veste.



Figuur 1: ligging van het plangebied De Veste in Lelystad

Eigendomspositie: gemeente Lelystad.

Het perceel nodigt uit voor transformatie naar woningbouw. Er zijn nog enige kleinschalige bedrijven die in de minderheid zijn in relatie tot de bestaande omliggende woonwijken. De ontwikkeling van De Veste draagt dan ook bij aan het al bestaande woonbeeld.



3 Programma

3.1 Wonen

De projectlocatie ligt in de buurt de Veste in de Wijk Atolwijk. Vanuit de woonvisie is het van belang om de doorstroming in buurten en wijken te bevorderen. Een groot deel van de senioren (65+) en bewoners van middelbare leeftijd (40 tot 65) in de buurt wonen in koop eengezinswoningen. Hierdoor ontstaan kansen om middels het realiseren van appartementen de doorstroming in de buurt te bevorderen. Het stimuleren van doorstroming in wijken is één van de opgaves uit de woonvisie.

Voor seniorenhuisvesting zijn bepaalde voorzieningen belangrijk. De locatie scoort uitstekend op het gebied van welzijn-zorg en bereikbaarheidsvoorzieningen (bushalte naast de locatie). Op dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt scoort de locatie beperkt. Er zijn veel particuliere huurwoningen in de wijk (45% in 2021). Meer particuliere huur is, gezien de leefbaarheid, zeer onwenselijk. De gewenste doelgroep woont grotendeels (80%) in een woning met een WOZ-waarde lager dan €270.000. Willen wij dit project aantrekkelijk maken voor buurtbewoners uit eengezinswoningen, uit de benoemde leeftijdsgroep, moeten de appartementen:

- Betaalbare koopappartementen zijn (tot ca. €270.000);
- Geschikt zijn voor senioren 55+, met een minimale vloeroppervlakte van 70m².

3.2 Randvoorwaarden voor het plangebied De Veste op basis van de woonvisie 2022-2027

De woonvisie is voor de gehele stad opgesteld. Hieronder zijn de uitgangspunten vanuit de woonvisie opgesomd die relevant zijn voor het projectgebied. Vervolgens is kort toegelicht waarom dit uitgangspunt relevant is.

- Meer diversiteit in het aanbod te realiseren, in zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw om doorstroming te stimuleren en nieuwe inwoners en bedrijvigheid aan ons binden. Uitgangspunt voor Lelystad is gemengde wijken waarbij op wijkniveau in iedere doorsnede de verschillende prijsklassen en woningcategorieën vertegenwoordigd worden.
 - In de Veste zijn relatief veel eengezinswoningen met weinig doorstromingsmogelijkheden. Meer diversiteit in de wijk is gewenst.
- Differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te bevorderen door in bestaande woongebieden met name in te zetten op het realiseren van huur- en koopwoningen en typologieën die in dat gebied ondervertegenwoordigd zijn, dus goedkope huur-/koopwoningen aanvullen met duurdere en andersom. Lelystad stelt zichzelf daarnaast meetbare doelstellingen in de planning en realisatie om de differentiatie in doelgroepen en woningaanbod te kunnen waarborgen.
 - Er is weinig differentiatie in doelgroepen en woningaanbod in deze wijk. Dit kan met dit project worden verbeterd.

3.3 Realisatie termijn

Vanuit gemeenteraad en college is de locatie De Veste aangewezen als potentiële woningbouwlocatie voor de korte termijnontwikkeling. Streefdatum realisatie ligt tussen 2022-2027.

4 Stedenbouw

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor plangebied De Veste

Indien de nieuwe planvorming zodanig is dat de nieuwbouw een kwalitatief hoogwaardige architectuur in zich heeft kan op punten worden afgeweken van de randvoorwaarden. De stedenbouwkundige opzet van de Veste direct langs de dreef, bestaat uit een set van grove tot fijne korrels in een losse setting. Het zijn voornamelijk saaie kantoorpanden welke voornamelijk omgeven zijn door gras en parkeerplaatsen. Nabij de hoofdentree tot de Veste 10 is een aantal jaren geleden een kantoorpand omgekleurd naar appartementen. Deze eerste aanzet leidt tot mogelijke verder verkleuring van de grove korrels aan de dreef dan wel toevoegen van nieuwbouw die in dit spel van lintbebouwing deel gaat uitmaken. Om deze setting meer zeggingskracht te geven dient de inrichting van de openbare ruimte onderdeel te worden van deze korrelstructuur en daar mee verweven te worden. (zie project kop De Veste).

Belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een appartementencomplex zijn:

- Alzijdig gebouw met een verbijzondering op de hoeken.
- Parkeren onder of in het gebouw oplossen (zo min mogelijk zichtbaarheid aan de dreef t.a.v. parkeren)
- Geen blinde gevels
- Gebouw dient onderdeel te worden van een nieuwe groenstructuur
- Gebouw dient een relatie met het water aan te gaan
- Bij verharding in de buitenruimte dient de oppervlakte aan water +5% extra water aan het gebied te worden toegevoegd
- In het kader van duurzaamheid wordt houtbouw gestimuleerd, gebruik van natuurlijke materialen in beeld en kleur
- Er dient een duidelijke relatie met de omgeving aan gegaan te worden. Dat betekent toevoegen van buitenruimte balkons/loggia's aan de appartementen
- Het appartementencomplex mag niet een logge uitstraling hebben, maar moet sculpturaal zijn.
- De hoofdentree van het appartementencomplex moet duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn en een visitekaartje voor de buurt zijn. Deze hoofdentree ligt aan de buurtontsluitingsweg.
- Voor fiets parkeren en bergingen is de Amsterdamse bouwbrief van toepassing
- Zowel de auto als de fiets t.a.v. parkeren dient in het appartementencomplex te worden opgenomen.
- Indien er tuintjes komen dient de erfgrans mee ontworpen te worden.
- Aandacht voor de vijfde gevel i.r.t de openbare ruimte.

4.2 Architectonische randvoorwaarden

Duidelijk gezicht aan de dreef met markante hoekoplossingen en een duidelijke hoofdentree aan de buurtontsluiting, passend dan wel bijzonder afwijkend bij de stijl van de bestaande omgeving.



De admiraal, Oosterhout



De Hanzegraaf, Lelystad

Flexibiliteit binnen het plan

Het is de bedoeling om een stedenbouwkundig plan te maken waarin nog meer flexibiliteit aanwezig kan zijn, zodat kan worden ingespeeld op de behoefte van de veranderende marktvraag (doelgroep en grootte). De nieuwbouw van het appartementencomplex mag uit meerdere volumes bestaan om een meer gevarieerd beeld aan de dreef te krijgen.

4.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte dient de reeds bestaande groenqualiteiten te worden opgewaardeerd in en om het te realiseren nieuwbouwproject De Veste. Zie hoe dat gedaan is bij het project Kop de Veste. Het gebouw dient onderdeel te worden van deze water en groenstructuur en waar mogelijk worden uitgebreid. Te denken valt aan een gebouw, welke zijn voeten in het water heeft en/of waar het groen een onderdeel kan worden van het gebouw.

4.4 Welstand

Lelystad heeft in 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld: Deze welstandsnota “Lelystad geeft ruimte Kwaliteit” biedt het kader om bestaande kwaliteiten te waarborgen en nieuwe kwaliteiten toe te voegen. Het plangebied De Veste valt binnen het welstandsregiem: V1 vrijwillige welstand; aangezien het hier om transformatie/verkleuring van functie en gebruik (werken naar wonen) gaat zal de nieuwbouw vallen onder de beperkte **stedenbouwkundige welstand S2** (cluster en woonerf wijken). Bij de stedenbouwkundige welstand zijn de criteria erop gericht om de hoofdvorm van een gebouw of blok (straat) intact te laten. Ingrepen in een blok of een samenhang van blokken worden beoordeeld in verhouding tot de aanpalende blokken en de stedenbouwkundige impact van de verandering in haar omgeving. Belangrijk hierin zijn de volgende punten:

Plaatsing

- Plaatsing van het gebouw geschied in de korrelstructuur van de bestaande omgeving te worden opgenomen
- Zorg dragen dat er geen achterkant situaties ontstaan richting de drevenstructuur danwel de wijk-buurtontsluitingsweg. Dat betekent hier een zeer zorgvuldige inpassing van het appartementencomplex, verkavelingsopzet die recht doet aan de alzijdigheid van het te bebouwen plot.
- Er dient qua woningbouwtype aangesloten te worden op de korrelstructuur die langs de Stationsdreef zichtbaar is.
- Plaatsing van het parkeren dient aan het zicht te worden onttrokken. Dat betekent verdiept dan wel half verdiept of op maaiveld onder het gebouw plaats te vinden. Zo min mogelijk zichtbaar in het openbaar gebied.
- Het eigen gebied dient als tuin mee te worden ontworpen, evenals de nieuwe erfafscheidingen, waarbij het water aan de drevenstructuur een onderdeel kan worden van het gebouw i.s.m. de gemeente.
- Indien er privé ruimte als tuintjes bedacht worden dient de erfafscheiding te worden mee ontworpen.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woningen dient verwant te zijn met de bestaande Korrelstructuur langs de dreef.

- de hoofdvorm bestaat niet uit een rechte doos, maar uit diverse woonlagen in hoogte verschillend dan wel eventuele setback op de hogere verdieping (topappartement met

dakterras); sculpturale vormgeving

- de hoofdvorm krijgt geen open galerijen aan de straatzijde, maar een interne ontsluiting van binnenuit met een duidelijke hoofdentree.
- de hoofdentree ligt aan de binnenzijde van de Veste en sluit aan op het omliggende voetgangers gebied, hier zal ook de afval inzameling van ondergrondse containers hun plek vinden.

Gevelaanzicht

- Duidelijke voor- en achterkanten, welke als een eenheid met de woongebouw zijn mee ontworpen. Voldoende gevel openheid in relatie tot de aanliggende openbare ruimte. De relatie privé-openbaar is van groot belang bij de woon- en belevingskwaliteit van die openbare ruimte. Dat betekent aandacht voor de alzijdigheid van het complex.
- T.a.v. de openheid, woon- en belevingskwaliteit zijn buitenruimten van belang in de vorm van uitkragende balkons, dan wel loggia's.
- Woonprogramma als woonkamer dient aan de buiten randen van het gebouw kom te liggen.
- Geen blinde gevels.
- Verbijzonderen van gevelhoeken, overhoekse verdraaiing van balkons dan wel raampartijen; een levendige gevel.
- Aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie in de gevel en het dak.
- Aandacht voor installaties op het dak. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omliggende openbare ruimte.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materiaal, kleurgebruik en detaillering sluit aan op de bestaande woonomgeving, mag afwijken indien er een duidelijk toegevoegde waarde is (metselverbanden)
- Aandacht voor natuur inclusiviteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie, zowel voor het gebouw als de buitenruimte.

4.5 Indiening schetsplan

Het is tijdens het ontwikkeltraject van groot belang om een schetsplan te maken en deze te laten toetsen door de welstandcommissie. Het maakt het plan veel sterker tijdens het ontwikkeltraject. Hiermee kan tijdwinst in de procedure worden verkregen, omdat de commissie het plan al eerder heeft gezien en beoordeeld heeft op bovenstaande aspecten. Ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag is Welstand dan meer een formaliteit. Het schetsplan kan worden ingediend via onderstaande documenten:

<https://www.lelystad.nl/Inwoner>

[https://www.lelystad.nl/4/Lelystad/Verhuizen-en-\(ver\)bouwen/Vooroverleg-omgevingsvergunning-aanvragen-\(principe-verzoek-of-schetsplan\).html](https://www.lelystad.nl/4/Lelystad/Verhuizen-en-(ver)bouwen/Vooroverleg-omgevingsvergunning-aanvragen-(principe-verzoek-of-schetsplan).html)

<https://formulieren.lelystad.nl/schetsplanadvies>

5 Mobiliteit

Randvoorwaarden voor plangebied De Veste op basis van de Mobiliteitsvisie Lelystad 2020 – 2030.

Locatie De Veste 10 grenst aan de gebiedsontsluitingsweg Stationsdreef, dat de belangrijkste ontsluiting vormt voor autoverkeer. De Stationsdreef kan worden bereikt via de aansluiting De Veste 10 en via De Schans 10. Er dient aandacht te zijn voor de bestaande verkeersdruk in de omgeving. In het plan moet in beeld gebracht worden hoe de verkeersontsluiting van de ontwikkeling er uit ziet en wat het effect is op de verkeersafwikkeling.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt tegen het plangebied, aan de Stationsdreef, ten noorden van de Vesteburg. Voetgangers kunnen de bushaltes bereiken vanaf De Veste 10 en via de Vesteburg.

5.1 Mobiliteitsvisie Gemeente Lelystad:

Het mobiliteitsbeleid van Lelystad is uitgewerkt en door de raad vastgesteld in de Mobiliteitsvisie. De mobiliteitsvisie is gericht op duurzame verplaatsingen en de kwaliteit van de woonomgeving in relatie tot het bereikbaar houden van de stad en voorzieningen waarbij veilig verkeer vanzelfsprekend is. Een mobiliteitssysteem dat zodanig is ingericht dat de verplaatsingen worden gefaciliteerd passend bij de doelstellingen die Lelystad heeft op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid en de visie op de ontwikkeling van de stad.

Het startpunt of eindpunt van een reis is vaak de eigen woonplek. De kwaliteit van de eigen woonomgeving is belangrijk. De opgave is dat mobiliteit daaraan geen afbreuk doet, maar juist daaraan positief bijdraagt. Dit vertaalt zich in ruimte voor wandelen en fietsen in een natuurlijke woonomgeving. Om te bij te dragen een inclusieve samen is het verplicht de openbare ruimte zo in te richten dat deze voor een ieder toegankelijk is.

5.2 Parkeren

De omvang aan parkeervoorzieningen moet goed aansluiten op enerzijds de vraag en anderzijds inspelen op de trends op het gebied van vervoer. Voor De Veste 10 geldt het parkeerbeleid zoals aangegeven in de Beleidsregels parkeren Lelystad. Hierin zijn de parkeernormen voor verschillende soorten woningen opgenomen.

De Veste 10 valt in gebied III van de Nota Parkeernormen 2023 (rest bebouwde kom)

6 Ecologie en Natuur

Randvoorwaarden voor plangebied De Veste op basis van Ecologie en Natuur.

6.1 Biodiversiteit

- Biodiversiteit en een evenwichtig stedelijk ecosysteem.
Dit zal ook het uitgangspunt worden bij een uitwerking van Lelystad hoofdstad van de nieuwe natuur.

7 Duurzaamheid /energie/ circulariteit/ klimaatneutraliteit

Randvoorwaarden voor plangebied De Veste op basis van
Kadernota Duurzaamheid 2016-2025 en Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA

7.1 Algemene doelstellingen

- Wenselijk: minimaal brons “Convenant Toekomstbestendige Woningbouw”
- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan
 - CO2 neutraliteit in 2050
 - Circulair materiaal gebruik
 - Klimaatadaptatie
 - Duurzame mobiliteit

7.1.1 CO2 neutraliteit

- Geen aanleg van een aardgasnet (ook niet voor groootaansluitingen).
- Er zijn in Lelystad grote kansen voor de toepassing van geothermie door middel van een warmtenet (zoals eerder besproken). Ook het moment is zeer geschikt, HVC hanteert een realisatietermijn gericht op 2025-2026.
- Rekening houden met een sterke groei van de vraag naar koude en afname van de vraag naar warmte.
- Elke woning en daken van voorzieningen in ruime mate voorzien van zonnepanelen.

7.1.2 Klimaatadaptatie

- Toepassing doelstellingen uit de LAS volgens 5 leidende principes:
Om tot een klimaat adaptieve inrichting te komen hanteren we in Lelystad de volgende vijf leidende principes:
Klimaat adaptieve maatregelen en het versterken van biodiversiteit gaan hand in hand.
We gaan uit van ‘groen, tenzij’: alleen waar noodzakelijk passen we elementen verharding (tegels, klinkers) of gesloten verharding (asfalt, beton) toe.
We realiseren onze doelen door samen te werken. De gemeente kan een adaptieve omgeving niet alleen realiseren. We stimuleren en ondersteunen inwoners, ondernemers en andere stakeholders met voorlichting en subsidies om hun eigen eigendom klimaatbestendig te maken.

We gaan voor maximale effectiviteit. We gebruiken de logische momenten om klimaatbestendig te worden, zoals nieuwbouw, renovatie, herontwikkeling en groot onderhoud. We brengen de kosten en baten van klimaat adaptieve inrichting en ontwikkeling zo goed mogelijk in beeld.

We hanteren een integrale aanpak. Een klimaat adaptieve inrichting wordt integraal opgepakt met andere opgaves zoals water- en riolering, beheer en onderhoud, groenbeheer,

vastgoed, energie transitie, gezondheid en mobiliteit. Op deze manier maken we werk-met-werk, zijn de kosten beperkter en is er minder overlast van werkzaamheden.

We hanteren het principe van comply or explain. Bij de toepassing van deze doelstellingen hanteren we het principe comply or explain: we hebben de intentie om ons hieraan te houden, maar voor specifieke projecten of ontwikkelingen kan een andere keuze echter logischer zijn. We leggen dan uit waarom we ons niet aan een specifieke doelstelling kunnen houden. De doelstellingen zijn dus geen keiharde regels, maar hebben als doel om klimaatadaptatie zo effectief mogelijk vorm te geven.

7.1.3 Duurzame mobiliteit

- Stimuleren van gebruik OV, fiets en wandelen boven gebruik van de auto:
 - Snelle fietsroutes naar stadshart en kustzone.
 - Goede fietsparkeervoorzieningen bij strategische bestemmingen (stadshart, station, kust, etc).
 - Busbanen, hoogwaardig OV in het stadsdeel.
 - Dicht netwerk van bushaltes.
- Grootschalige mogelijkheden voor het opladen van elektrische auto's (op eigen terrein bij vrijstaande/hoekwoningen).
- Ruimte bieden aan deelmobiliteit
- Laadpleinen voor rijtjeswoningen, te combineren met gecentreerd parkeren (parkeerhofjes):
 - Auto niet standaard bij huis waar parkeren op eigen terrein geen optie is. Stimuleert ook fietsgebruik.

7.2 Kadernota Duurzaamheid 2016-2025

- Deze kaders zijn in februari 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit de tussenrapportage 2019 (opgeleverd in voorjaar 2020 blijkt dat de Nota nog actueel is).
- Dit speerpunt richt zich op de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij denken we aan een leefomgeving 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.

7.3 Waterplan Lelystad (2002)

- Voor de gehele gemeente Lelystad is een waterplan opgesteld door Haskoning 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:
 1. Bouw grondwaterneutraal: geen verlaging van de grondwaterstanden.
 2. De piekafvoer uit een gebied met functiewijziging blijft gelijk aan de huidige afvoernorm.
 3. Benutten goede kwaliteit regenwater.
 4. Gebruik duurzame materialen die geen diffuse verontreiniging tot gevolg hebben.
 5. Compenseer verlies aan natuurwaarde als gevolg van bebouwing.
 6. Schoon en vuilwater scheiden aan de bron.
 7. Minimaal materiaalgebruik.
 8. Peil afstemmen op grondwatersituatie.
 9. Veiligheidsnorm voor inundatie in stedelijk gebied is 1:100. Rekening houden met een strengere norm die nog in beraad is.

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

- Dit convenant 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.

8 Ruimtelijke Ordening:

Momenteel heeft het plangebied de bestemming zoals aangegeven in Bestemmingsplan Lelystad midden-west (gedeeltelijk)

De huidige bestemming van het plangebied is als volgt:

- Enkel bestemming kantoor.

Het huidige bestemmingsplan voorziet daarmee niet in de gewenste ontwikkeling en er zal dus een nieuw Bestemmingsplan, inclusief alle bijbehorende onderzoeken, opgesteld moeten worden. Er dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld ongeacht of dit via een bestemmingsplan of omgevingsplan procedure zal plaatsvinden.

De te verwachten onderzoeken ten behoeven van een goede ruimtelijke onderbouwing.

- Een vormvrije m.e.r. beoordeling;
- Een akoestisch onderzoek: geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten en de eventuele compenserende / maatregelen die getroffen moeten en kunnen worden indien die belastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Aangetoond dient worden dat de geluidsbelasting geen belemmering is voor de ontwikkeling;
- Economische haalbaarheidsonderzoek: aangetoond moet worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Hierbij dient ook eventuele planschade in meegenomen te worden;
- Wateronderzoek: berekening en verantwoording van afvoer hemelwater / Waterkwaliteit / Waterberging;
- Kabels & leidingen: kabels en leidingen in het plangebied moeten in kaart worden gebracht; (klikmelding)
- Archeologie: uitgezocht moet worden of door het plan de in de bodem aanwezige archeologisch waardevolle gebieden niet aantast;
- Quicksan natuur: deze brengt in beeld welke mogelijke beschermde soorten in het plangebied voorkomen en of de ontwikkeling hierop effect heeft en of de ontwikkeling effect heeft op beschermde natuurgebieden in of bij het plangebied;
- Bodemonderzoek: kwaliteit van de bodem moet voldoende zijn om woonbebouwing mogelijk te maken. Vanwege de tankstations is het voorstelbaar dat de bodem verontreinigd is en eventueel gesaneerd moet worden. Ook hierbij is het belangrijk dat aangetoond wordt dat het geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid;
- Stikstof: om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen is een onderzoek naar stikstofdepositie benodigd. Dit heet een aerius-berekening;
- Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit;
- Onderzoek naar de invloed van het plan op de omgeving en omgekeerd de omgeving op het plan aan de hand van de circulaire Bedrijven en Milieuzonering; (VNG, 2009)
- Onderzoek naar de invloed van het plan op de afwikkeling Verkeer en Parkeren.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing worden het rijksbeleid, provinciebeleid,

metropoolregio Amsterdam en gemeente Lelystad benoemd en wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan deze beleidsopgaven. Daarvoor worden de visies, de ladder voor duurzame verstedelijking en andere relevante beleidsstukken aangehaald en toegelicht.

Belangrijk is dat wanneer de Omgevingswet in werking treedt op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan nog niet ter inzage is gelegd, er wordt overgegaan op een omgevingsplanprocedure met bijpassende voorbereiding waarbij er ook wordt voldaan aan vroegtijdige betrokkenheid zoals de gemeente deze na wil streven onder de Omgevingswet.

Crisis en Herstelwet (Chw)

De Chw loopt vooruit op de Omgevingswet. Door de Chw kunnen gemeenten nu al experimenteren met elementen uit de Omgevingswet. Hierdoor kunnen ze in aangewezen gebieden bijvoorbeeld flexibeler bestemmingsplannen maken. Binnen dit experiment mag op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toegestane afwijkingen zijn neergelegd in artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw woningen en duurzaamheidsprojecten.

9 Planeconomie

9.1 Kostenverhaal

Bij het uitwerken van het plan de Veste 10 is het uitgangspunt dat deze ontwikkeling voor de gemeente minimaal budget neutraal verloopt. Dit betekent dus dat er een financieel realistisch plan dient te komen. De financiële haalbaarheid dient daarom vroegtijdig onderzocht te worden. Van de ontwikkeling wordt een grondexploitatie gemaakt en deze zal door de raad worden vastgesteld. Wat inhoudt dat de gemeente een actieve rol zal gaan innemen. De ontwikkeling wordt middels een tender in de markt gezet. Een ontwikkelende partij zal de gronden gedeeltelijk bouw- en woonrijp maken met een programma dat bestaat uit appartementen.

9.2 Koopovereenkomst

Rol gemeente

De gemeente Lelystad heeft in deze ontwikkeling een actieve rol omdat ze graag ziet dat er een ontwikkeling tot stand gaat komen. Er is dan dus een urgente aanleiding om de locatie te ontwikkelen. De ontwikkeling vindt plaats op een stuk braakliggend terrein wat direct beschikbaar is voor woningbouw. De gemeente gaat daarvoor actief aan de slag om, samen met betrokkenen, te bezien wat er nodig is om tot een ontwikkeling te komen. Dat doet de gemeente door zo'n locatie focus te geven en door de mogelijke scenario's van de ontwikkelopgave te onderzoeken. De gemeente is in ieder geval (mede) katrekker van ontwikkelingen op deze locaties. De grondproductie staat hier los van. Die kan dus ook bij derden worden gelaten.

9.3 Aanvullende kaders vanuit Planeconomie

De nota Grondbeleid is gebaseerd op de volgende hoofddoelen:

Doel 1:

Wij sturen op de realisatie van gewenste ontwikkelingen. Wij willen invloed uitoefenen op het ruimtegebruik zodat bij de bouwopgave en bij de overige ruimtelijk-fysieke en sociaaleconomische ambities een gewenste maatschappelijke impact gerealiseerd kan worden. Daarvoor beantwoorden wij de vraag welke rol ons daarbij het beste past.

Doel 2:

Wij geven inzicht in de impact van een ontwikkeling. Wij willen besluiten over de ontwikkeling van een locatie faciliteren door inzicht te geven in het integraal resultaat van die ruimtelijke ontwikkeling. Door te streven naar een zo goed mogelijk integraal resultaat ontstaat meerwaarde. Dat resultaat bestaat uit de optimale mix van maatschappelijk en financieel rendement. Om deze twee hoofddoelen te bereiken, geven wij duidelijke afwegingskaders en spelregels mee.

10 Civiel & Beheer

De randvoorwaarden voor de openbare ruimte voor plangebied De Veste zijn als volgt:.

Voor het plangebied wordt één beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Voor een goede ontwikkeling is het van belang dat ontwikkelaar, op de hoogte is van de civieltechnische uitgangspunten die gelden regels en inrichtingseisen. In hoofdlijnen gelden de volgende (civiel)technische uitgangspunten en voorwaarden:

- het bouw- en woonrijp maken
- het opleveren van de gronden aan een bouwer/ontwikkelaar;
- het samenspel tussen een bouwer/ontwikkelaar en de Gemeente Lelystad tijdens het inrichten van de uitgeefbare kavel;
- het beheer van de uitgeefbare kavel en de openbare ruimte tijdens de bouwfase.

Het is de keuze aan de ontwikkelaar om terreinen, die na ontwikkeling in beheer en eigendom van de ontwikkelaar blijven, voor te belasten. Indien door de ontwikkelaar wegen worden aangelegd die later in beheer en onderhoud naar de Gemeente Lelystad overgaan, dienen deze met zand te worden voorbelast. Hierbij geldt een restzettingseis van 0,10 m na 30 jaar. Voor het aanbrengen van de voorbelasting moet een geotechnisch rapport ter goedkeuring aan de gemeente te worden overhandigd.

De Gemeente levert een kavel aan de ontwikkelaar waarop de volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- het terrein is vrij van opstanden en bomen
- de bodem milieutechnisch onderzocht en is indien nodig gesaneerd
- het terrein is tot het planpeil aangevuld met zand of grond;
- de kavel via de openbare weg bereikbaar.

Verkeerstechnische aspecten

Het uitgangspunt is dat elke woning bereikbaar is via een verharde weg. Het ontwerp van de wegprofielen is gebaseerd op de ontwerpen in het digitaal handboek van de Gemeente Lelystad, Afdeling BHOR

Voor het gebruik van de bouwwegen tijdens de bouwfase geldt:

- al het bouwverkeer rijdt via de aangewezen route van en naar het bouwterrein. De ontwikkelaar stelt zijn leveranciers en onderaannemers hiervan op de hoogte met een brief en met borden langs de route;
- als schade ontstaat door toedoen van de ontwikkelaar is het herstel van de schade voor zijn rekening;
- de bouwwegen buiten de uitgeefbare kavel zijn bedoeld als aan- en afvoerroutes en mogen niet als opslagterrein of parkeerterrein worden gebruikt;

Peilen en afmetingen

Het planpeil is gedefinieerd als de as van de openbare weg. Het plangebied heeft een drooglegging (verschil in hoogte tussen het verharde oppervlak en het grondwaterpeil) van circa 1,20 meter.

Riolering

In het plangebied dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. De riolering wordt op staal gefundeerd en de rioolsleuf wordt aangevuld met zand. De ontwerptekening van de riolering dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden aangeboden.

De gemeente verzorgt uitleggers op het riool tot aan het plangebied. De ontwikkelaar sluit hierop aan waarbij de volgende punten in acht dienen te worden genomen:

- afvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden;
- aansluitleidingen van het bedrijfsafvalwater en hemelwater worden respectievelijk uitgevoerd met leidingen in de kleuren bruin en grijs;
- het 'schone' regenwater (van dakoppervlakten) wordt zoveel mogelijk direct aangesloten op het open water;
- hemelwater afkomstig van terreinverhardingen wordt aangesloten op het regenwaterriool;
- de huisaansluitingen liggen circa 60 centimeter hoger dan de bovenkant van het hoofdriool. De dekking op het hoofdriool is minimaal 1,30 meter ten opzicht van het maaiveld;
- de huisaansluiting is uitgevoerd in PVC met een stijfheid klasse is minimaal SN8. De diameter is afhankelijk van het debiet.

De gemeente zet de rooilijnen van de bedrijfsgebouwen uit op basis van de goedgekeurde uitzetkening en geeft een vast hoogtemerk aan.

De ontwikkelaar verricht zelf het detail-uitzetwerk. De gemeente kan deze detail-uitzettingen voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten controleren.

De rioolsleuf mogen pas worden aangevuld, na goedkeuring door de toezichthouder van de gemeente.

Drainage

De ontwikkelaar legt op de uitgeefbare kavel een drainage stelsel aan. Het stelsel stroomt af op open water maar krijgt geen aansluiting op de riolering. De gemeente treft, buiten de aangebrachte riolering, watergangen en vijvers, geen andere voorzieningen aan voor de ontwatering.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen wateroverlast. De te nemen maatregelen bespreekt hij vooraf met de gemeente en komen voor eigen rekening. Wanneer hiervoor vergunningen nodig zijn vraagt hij deze zelf aan.

Kabels- en leidingen

Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om bij de nutsbedrijven zowel de bouw- als definitieve aansluitingen aan te vragen. De gemeente draagt er zorg voor dat de nutsbedrijven tijdig een kabel- en leidingentracé krijgen toegewezen.

De ontwikkelaar/bouwer dient er rekening mee te houden dat de mogelijkheid bestaat dat er op eigen terrein of in pandig een ruimte voor een trafo gereserveerd moet worden. De noodzaak van de reservering hangt af van het door de ontwikkelaar aangevraagde

vermogen en het feit of er een trafo in de directe omgeving aanwezig is waaruit het gevraagde vermogen geleverd kan worden.

Grondwerk

Grond, die vrijkomt bij het ontgraven van bouwputten en cunetten, dient door de ontwikkelaar op in eerste instantie eigen terrein te worden opgeslagen, alvorens AP04 te worden gekeurd en afgevoerd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de AP04-keuring en draagt zorg voor afvoer van de grond op zijn kosten.

In perioden dat grondtransporten van of naar de locatie plaatsvinden is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het schoonhouden van de openbare weg. Dit dient minimaal twee keer per dag of op aanwijzing van de toezichthouder. Wanneer sprake is van een grond tekort levert de bouwer/ontwikkelaar zelf nieuw materiaal. Hij overlegt hiervoor de kwaliteitskeuringen en/of certificaten.

Wanneer door bemaling grondwater vrijkomt dan moet een melding worden gedaan of vergunningaanvraag worden ingediend in het kader van de wet verontreiniging van oppervlaktewater (WVO).

Verhardingen toekomstig openbaar terrein

Indien de ontwikkelaar een toekomstige openbare weg aanlegt, die na oplevering in beheer en onderhoud van de gemeente komt, dient de constructieopbouw van de weg en de toe te passen materialen in overeenstemming zijn met het Digitaal Handboek BOR van de Gemeente Lelystad.

Openbare Verlichting

Voor het type lichtmast en armaturen wordt verwezen naar het Digitaal Handboek BOR van de Gemeente Lelystad.

Terreinafscheidingen

Tijdens de bouwfase is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor een deugdelijke afscherming van het plangebied. Het is bij het plaatsen van bouwhekken niet toegestaan hekken te plaatsen op openbaar terrein. Dit houdt in dat de bouwhekken (dus ook de voeten daarvan) geheel op eigen terrein moeten staan. De bouwhekken dienen stevig (geschoord) te worden geplaatst. Schade door omgevallen/ gewaaide bouwhekken, op openbare terrein is voor rekening van de ontwikkelaar.

Constructies en bouwstoffen

Alle gebruikte bouwstoffen dienen van kwaliteitsverklaringen of waarborg voorzien te zijn, zoals:

- KOMO-certificaat of –attest met certificaat;
- BDA-certificaat;
- SKG-certificaat;
- KIWA-certificaat;
- KEMI-certificaat;
- GEVAG-certificaat.

Opname bestaande bebouwing

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt, in opdracht van de gemeente, op kosten van de ontwikkelaar, een opname van de bestaande situatie gemaakt. Dit betreft de

verhardingen in de nabije omgeving van het plangebied, maar ook de bestaande bebouwing wordt bepaald.

Bij de oplevering wordt de situatie weer bepaald. Indien er schade wordt vastgesteld of er schade is ontstaan en de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk gesteld kan worden, zullen de kosten voor herstel op hem verhaald worden.

Revisie

Bij de oplevering dient de ontwikkelaar een document aan te leveren waarin de volgende gegevens zijn opgenomen:

- revisie van de drainage;
- revisie van de riolering;
- revisie van de bestratingsmaterialen;
- revisie van de groenvoorzieningen;
- revisie van de terreinverlichting;
- een lijst van de toegepaste materialen inclusief naam en adres van de leverancier;
- keuringsrapporten van de geleverde materialen;
- verklaring van de herkomst van geleverde materialen (puin, zand en grond), inclusief de keuringsrapporten;
- revisietekening van het gerealiseerde project (maatvoering gedetailleerd).

Verkeersmaatregelen

Verkeersmaatregelen bij werken worden uitgevoerd volgens de CROW-publicatie 96b, Handboek wegafzettingen, 8 augustus 2005, uitgegeven door het CROW.

Omleidingen

Wanneer tijdelijke omleidingsroutes voor het verkeer noodzakelijk zijn, vindt vooraf overleg plaats met het Gemeente Lelystad, de Politie en Hulpdienst. De aanvraag voor een omleidingsroute wordt minimaal één maand voorafgaande aan de instelling omleiding aangevraagd.

11 Communicatie en Participatie

11.1 Communicatie

De gemeente Lelystad onderzoekt op welke plekken in de stad het mogelijk is om woningen te bouwen. Hiervoor zijn acht kansrijke locaties aangewezen. De woningbouw is nodig vanwege de krapte op de woningmarkt en de ambities die Lelystad heeft om te groeien en een sterke toekomstbestendige stad te zijn voor alle Lelystedelingen. De acht kansrijke locaties liggen verspreid door de stad.

Inwoners en bedrijven konden in februari en maart 2022 middels een enquête aangeven hoe zij betrokken willen worden bij de woningbouwplannen. In totaal hebben 242 inwoners of bedrijven van deze gelegenheid gebruik gemaakt en de enquête ingevuld. In de 'Enquête kansrijke locaties voor woningbouw' (zie bijlage) worden de uitkomsten per locatie weergegeven.



Stationsdreef/De Veste 10

18

inwoners of bedrijven willen betrokken worden bij de woningbouwplannen op deze locatie en hebben de enquête ingevuld.

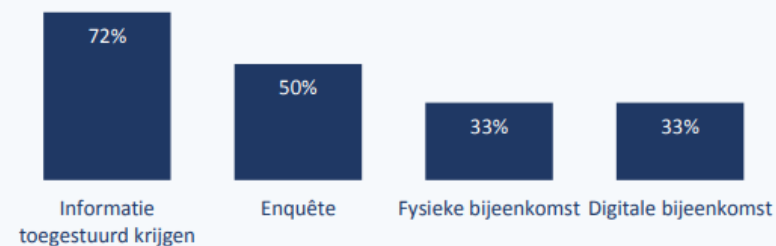
14

inwoners of bedrijven hebben hun (e-mail)adres achtergelaten en geven toestemming om in een latere fase hun gegevens met de ontwikkelende partij te delen.

Vraag: Kunt u aangeven hoe u betrokken wilt worden bij de eventuele woningbouwplannen? *Meerdere antwoorden mogelijk*



Vraag: Welke manier van meedenken, meepraten of geïnformeerd worden heeft uw voorkeur? *Meerdere antwoorden mogelijk*



11.2 Participatie

Handreiking participatie bij bouw- en (her)ontwikkelpromecten

Komende jaren neemt het aantal nieuwbouw en (her)ontwikkelpromecten in Lelystad flink toe. Omwonenden en belanghebbenden moeten per project tijdig worden geïnformeerd en vooral in de gelegenheid worden gebracht betrokken te zijn bij de ontwikkeling.

De gemeente is in principe verantwoordelijk (*de gemeenteraad kan hiervan afwijken*) voor participatie als het gaat over gemeentelijke gronden. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het participatietraject van een private locatie. De gemeente geeft in dat geval vooraf tegelijk deze handleiding en randvoorwaarden mee voor participatie. De gemeente houdt ook een vinger aan de pols tijdens het traject. Hiermee wil de gemeente zorgen dat omwonenden goed worden betrokken en deze trajecten globaal op dezelfde manier worden uitgevoerd. Met deze handleiding hebben ontwikkelaars in één document de randvoorwaarden, richtlijnen, kaders en een stappenplan waarmee zij een participatietraject kunnen inrichten.

Randvoorwaarden participatie

In de Beleidsvisie participatie 2021, die de gemeenteraad in november 2021 heeft vastgesteld, staan randvoorwaarden voor participatie. Onderstaande randvoorwaarden zijn hierop gebaseerd, relevant gemaakt voor de ontwikkelaar.

Als gemeente Lelystad vinden we het belangrijk dat het gesprek of het participatietraject relevant is. Dat wil zeggen: het is zinvol voor de deelnemers en sluit aan bij hun leefwereld. Ieder participatietraject moet daarom voldoen aan de volgende vier randvoorwaarden:

1. Participatie draagt bij aan het ontwikkelen van beleid of een betere leefomgeving, aan het creëren van draagvlak of een democratisch proces. Hierbij is de gemeenteraad en/of het college bereid een actieve bijdrage te leveren en ruimte te bieden voor de inbreng van belanghebbenden;
2. Het onderwerp is voor de deelnemers relevant en sluit aan bij hun belevingswereld;
3. De deelnemers hebben werkelijk een stem en hun inbreng wordt betrokken bij de belangenafweging;
4. Bij besluiten waar de beslissingsfactor redelijk groot tot zeer groot is, moet in de kostenopzet en begroting altijd rekening gehouden worden met participatietrajecten.

Voldoet participatie niet aan deze randvoorwaarden, dan is het starten van een participatietraject geen optie. Het middel participatie wint door deze werkwijze aan kracht en effectiviteit. Maar deze randvoorwaarden mogen en kunnen niet gebruikt worden om participatie te omzeilen. De ambitie van de gemeente Lelystad is dat we voor alle mogelijke gevallen ruimte bieden voor participatie en initiatiefnemers faciliteren bij het handen en voeten geven aan participatietrajecten.

11.3 Aanvullende kaders vanuit participatie

Omdat er een RO wijziging nodig is, moet de uitkomst van het participatietraject worden vastgelegd in een participatieverslag.

Het eindverslag bevat in elk geval:

- a. een overzicht van het gevolgde participatieproces op hoofdlijnen;
- b. een weergave van de belangrijkste uitkomsten van het participatieproces;
- c. de reactie van de initiatiefnemer / gemeente op deze uitkomsten en de wijze waarop de initiatiefnemer / gemeente de inbreng heeft benut bij de uitwerking van het beleidsvoorstel of uitvoeringsplan;
- d. een evaluatie van het participatieproces met daarin in ieder geval de mening van de deelnemers over het gelopen proces.

Dit eindverslag maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing.

Zie voor alle voorwaarden en kaders het als bijlage opgenomen document: "Handreiking participatie bij bouw- en (her)ontwikkelpojecten".

Lelystad geeft lucht

