

# Naar een sterke economie in Lelystad

Visie op werken

Vastgesteld 11 december 2003

Gemeente Lelystad  
Economische Zaken



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Een nieuwe visie op werken	5
1.2 Leeswijzer	6
<b>2 De economie van Lelystad</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Positie en structuur van de economie	8
2.2.1 Werkgelegenheid en productiestructuur	8
2.2.2 Beroepsbevolking	10
2.2.3 De inkomensverdeling	12
2.2.4 Startende bedrijven in Lelystad	12
2.3 Ruimtelijk-economische positie en ontwikkeling	13
2.3.1 Bedrijventerreinen	13
2.3.2 Kantorenmarkt	13
2.3.3 Waardering vestigingsklimaat	14
2.3.4 Toekomstige ontwikkelingen	15
2.4 Economische ontwikkelingen en trends	16
2.5 Sterkte-Zwakte analyse	18
<b>3 Versterking van de economie</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding	21
3.2 Ambitie en strategie	21
3.3 Economisch beleid	25
3.3.1 Versterken productiestructuur	26
3.3.2 Een hoogwaardig vestigingsklimaat	29
3.3.3 Monitoring, programmering en evaluatie	33
<b>4 De werklocaties</b>	<b>35</b>
4.1 De opgave voor nieuwe en bestaande locaties	35
4.2 Nieuw locatiebeleid	38
4.3 Duurzame bedrijventerreinen	40
4.4 Profielen bedrijventerreinen	41
4.4.1 Bedrijventerrein Larserpoort	42
4.4.2 Bedrijventerrein Oostervaart en Oostervaart-Oost	43
4.4.3 Bedrijventerrein Noordersluis	44
4.4.4 Bedrijventerrein Flevopoort	45
4.4.5 Bedrijventerrein Bio-Science Park	46
4.5 De kantoorlocaties	47
4.5.1 Inleiding	47

4.5.2	De markt	47
4.5.3	Binnenstedelijke kantorenlocaties	48
4.5.4	Specifieke kantorenlocaties	49
4.6	Woon-werk-combinaties	50
4.6.1	Inleiding	50
4.6.2	Werken vanuit huis	51
4.6.3	Woon-Werk-eenheden	51
4.6.4	Wonen bij het werk: specifieke doelgroepen	52
4.6.5	Doorstarters	52

## 5 Uitvoeringsprogramma

5.1	Inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2	Actualisering acquisitiebeleid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3	Versterking kwaliteit bedrijventerreinen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3.1	De nieuwe bedrijventerreinen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3.2	De bestaande bedrijventerreinen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3.3	Digitale bereikbaarheid bedrijventerreinen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

# 1 Inleiding

## 1.1 Een nieuwe visie op werken

In 1998 is het Masterplan Versnelde Groei vastgesteld. Dit Masterplan Versnelde Groei (MVG) biedt het kader voor de ontwikkeling van Lelystad, in bevolkingsgroei en in arbeidsplaatsen. Halverwege de termijn van het MVG wordt nu voor de economische doelstellingen, de arbeidsplaatsen, een tussenstand opgemaakt en wordt de ambitie voor de komende jaren vastgelegd.

In deze nota wordt niet specifiek ingegaan op ontwikkelingen ten aanzien van toerisme en recreatie. Daarvoor bestaat een eigen beleidskader. In 2004 zal een strategische visie toerisme en recreatie worden opgesteld.

Aan de formulering van deze beleidsnota is een onderzoekstraject voorafgegaan. De Stadseconomie in Lelystad is in beeld gebracht door Seinpost BV<sup>1</sup> en er is een strategische visie op de werklocaties ontwikkeld met ondersteuning van Kolpron Consultants BV<sup>2</sup>. De uitkomsten van beide onderzoeken zijn in deze nota vervat, evenals de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de economische groei, de groei van Lelystad en beleidsmatige ontwikkelingen.

Met name met betrekking tot de strategische visie werklocaties heeft interactie plaatsgehad met interne en extern betrokkenen (begeleidingscommissie) en met de raadscommissie voor werken en welzijn<sup>3</sup>. De conclusies uit die besprekingen zijn net als de kaders van het Masterplan Versnelde Groei uitgangspunt in deze nota. Het gaat daarbij om de taakstelling van het MVG, de keuze voor economische sectoren en de daarmee samenhangende marktprofilering van Lelystad.

Deze beleidsnota heeft als inzet de versterking van de economie in Lelystad. Vanuit de inzet van versterking van de economie wordt beleid geformuleerd dat uiteindelijk op meerdere beleidsvelden zijn effect zal hebben. Economisch beleid kent een sterke relatie met onder meer arbeidsmarktbeleid, onderwijsbeleid, sociale zaken, ruimtelijke ordening en milieu.

Versterking van de economie in Lelystad moet leiden tot een betere arbeidsmarktsituatie, mogelijkheden tot versterking van het onderwijs, verbetering van de bevolkingsopbouw,

---

<sup>1</sup> Seinpost adviesbureau BV: Stimuleren Stadseconomie Lelystad, juli 2000.

<sup>2</sup> Kolpron Consultants BV: Strategische visie werklocaties Lelystad, juli 2001.

<sup>3</sup> Externe betrokkenen: Kamer van Koophandel Flevoland, Ministerie van Economische Zaken, Provincie Flevoland. In november 2000 en november 2001 heeft overleg plaatsgevonden met de raadscommissie voor stadsbeheer, wijkgericht werken, grotestedenbeleid, club- en buurthuiswerk, economische zaken en sociale zaken, de voorganger van de huidige commissie werk en welzijn.

versterking van de ruimtelijke structuur en inspelen op mogelijkheden tot versterking van het milieu. Het economisch beleid levert daarmee een bijdrage aan de integrale ontwikkeling van Lelystad.

De taakstelling uit het MVG blijkt halverwege nog steeds een stevige te zijn. Er dient een hogere groei te worden gerealiseerd dan op basis van de verwachte autonome ontwikkelingen volgens het CPB kan worden verwacht<sup>4</sup>. Dit betekent, zo zal verderop in deze nota duidelijk worden, een onveranderd forse inspanning.

Halverwege de uitvoering van het MVG blijkt tevens dat naast de kwantitatieve doelstellingen uit het MVG ook kwalitatieve kaders van belang zijn om een duurzame groei te borgen en om een meer evenwichtige lokale arbeidsmarkt te realiseren. Het betreft doelstellingen die niet alleen zien op het bereiken van het gewenste aantal arbeidsplaatsen, maar ook doelstellingen die moeten bijdragen aan een evenwichtiger en betere kwaliteit van de economie. Een betere kwaliteit van de economie geeft een betere basis voor het bereiken van het aantal arbeidsplaatsen en biedt weerbaarheid bij slecht economisch tij. Om tot versterking van de kwaliteit van de economie te komen is nieuw, actueel en integraal economisch beleid noodzakelijk.

#### Economisch profiel

In deze nota wordt een expliciet economisch profiel voor Lelystad vastgelegd. Met dit profiel wordt een herkenbare positie in de markt ingenomen die moet bijdragen aan het aantrekken van de gewenste bedrijven naar Lelystad. Ter versterking van de inkomensopbouw en verbetering van de productiestructuur wordt ingezet op hoogwaardiger bedrijvigheid. Aan te trekken bedrijven zullen hierop worden geselecteerd en er zal beleid ontwikkeld worden voor kennisintensivering in de reeds gevestigde bedrijven. Nieuwe bedrijven zijn belangrijk voor Lelystad. De positie van startende en 'doorstartende' bedrijven komt daarom ook aan de orde.

Versterking van de economische positie van Lelystad kan niet zonder een ruim, hoogwaardig en divers vestigingsklimaat. De kwaliteit van de vestigingsplaats wordt voor bedrijven steeds belangrijker en bedrijven hechten aan een helder profiel van het vestigingsmilieu. Daarom wordt nieuw kwaliteitsbeleid geformuleerd voor de bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Lelystad. Uitgangspunt in het kwaliteitsbeleid voor de bedrijventerreinen is een gedifferentieerde kwaliteit per terrein, in overeenstemming met de functie van het terrein en de gevestigde bedrijven. Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van de vestigingsmilieus zal voor alle locaties een op maat gesneden vorm van parkmanagement in het leven worden geroepen en wordt in overleg met het gevestigde bedrijfsleven een maatregelenpakket worden ontwikkeld voor de stimulering van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse van de huidige positie van Lelystad gegeven. Daartoe wordt ingegaan op de huidige productiestructuur en de ruimtelijk economische positie en ruimtelijk economische ontwikkelingen. Afgesloten wordt met een Sterkte – Zwakte analyse, waarbij tevens de kansen en bedreigingen zijn geschetst.

---

<sup>4</sup> Wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 3 wordt de ambitie uitgewerkt. Aan de aantallen arbeidsplaatsen van het MVG worden kwalitatieve elementen toegevoegd. Aangegeven wordt in welke sectoren de arbeidsplaatsen gecreëerd dienen te worden om tot een versterking van de productiestructuur te komen. Dit beeld van de ambitie en de huidige trends en ontwikkelingen vormen de ingrediënten voor de hoofdlijnen van het economisch beleid. Hoofdstuk 4 gaat specifiek in op de gewenste kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de kantoorlocaties en er wordt ingegaan op de mogelijkheden van menging van de functies wonen en werken.

In hoofdstuk 5 tenslotte wordt een uitvoeringsprogramma voor het economisch beleid geschetst. Hierin wordt aangegeven welke beleidsmatige of onderzoeksmatige uitwerkingen nog wenselijk zijn en welke concrete acties gestart zullen worden.

## 2 De economie van Lelystad

### 2.1 Inleiding

Hoe staat Lelystad ervoor?

Voordat een nieuwe strategie en beleidsopgave kan worden vastgesteld wordt ingegaan op de huidige positie van Lelystad aan de hand van enkele economische variabelen. Lelystad wordt hierbij gepositioneerd ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en ten opzichte van het gemiddelde van een twintigtal referentiegemeenten. Deze referentiegemeenten zijn in omvang of omvang van de beroepsbevolking vergelijkbaar<sup>5</sup>. Deze analyse wordt aangevuld met een ruimtelijk-economische analyse. Beide onderdelen tezamen vormen de basis voor een Sterkte-Zwakte analyse. Hieraan worden kansen en bedreigingen voor de toekomst toegevoegd<sup>6</sup>.

### 2.2 Positie en structuur van de economie

#### 2.2.1 Werkgelegenheid en productiestructuur

Het is de afgelopen jaren goed gegaan, zeker ten opzichte van de beginjaren '90. Het aantal banen is aanmerkelijk toegenomen, het aantal bedrijfsvestigingen is toegenomen en de werkloosheid is gedaald. Eind 2001 bedroeg de werkgelegenheid 22.882 banen<sup>7</sup>. In figuur 1 is de productiestructuur naar werkgelegenheid per 2001 weergegeven. Per S.B.I.-categorie<sup>8</sup> is het relatieve aandeel gegeven van die categorie in de totale werkgelegenheid.

---

<sup>5</sup> Referentiegemeenten: Alphen aan den Rijn, Barneveld, Bergen op Zoom, Capelle aan den IJssel, Gouda, Heerhugowaard, Hengelo (O.), Hoogeveen, Hoorn, Kerkrade, Maarssen, Middelburg, Oosterhout, Oss, Ridderkerk, Soest, Spijkernisse, Veldhoven, Vlaardingen en Weert. Samenstelling en bewerkingen ECORYS – Kolpron.

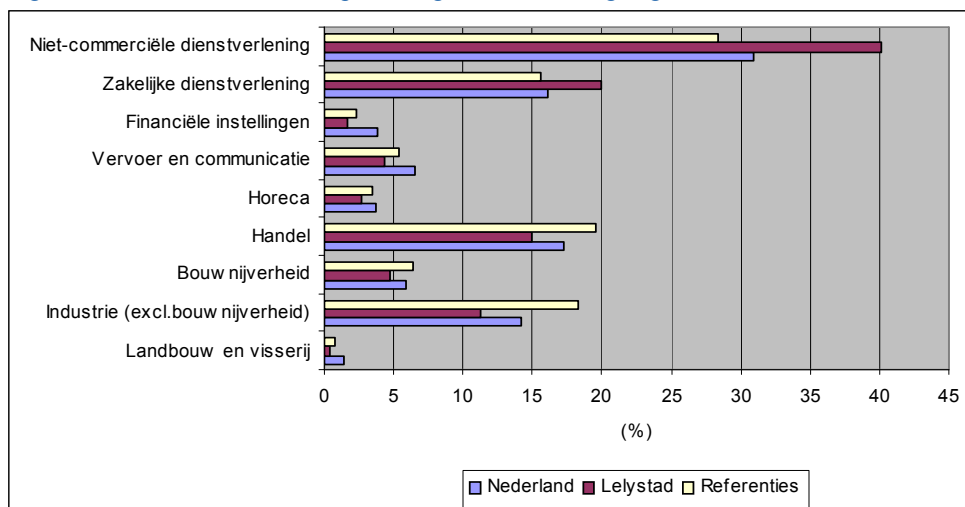
<sup>6</sup> Gebaseerd op eerdere beleidsstukken, de onderzoeksrapporten van Kolpron Consultants B.V. en Seinpost B.V. en de gemeentelijke Benchmark investeringsklimaat van het ministerie van Economische Zaken.

<sup>7</sup> Gegeven zijn de full-time banen (meer dan 12 uur) van werknemers op basis van CBS-registraties. Deze wijken af van de provinciale cijfers. De provincie registreert in haar cijfers tevens de banen van zelfstandigen.

<sup>8</sup> S.B.I.: Standaard Bedrijfsindeling van het CBS uit 1993



Figuur 1. Productiestructuur in percentages van de werkgelegenheid, 2001



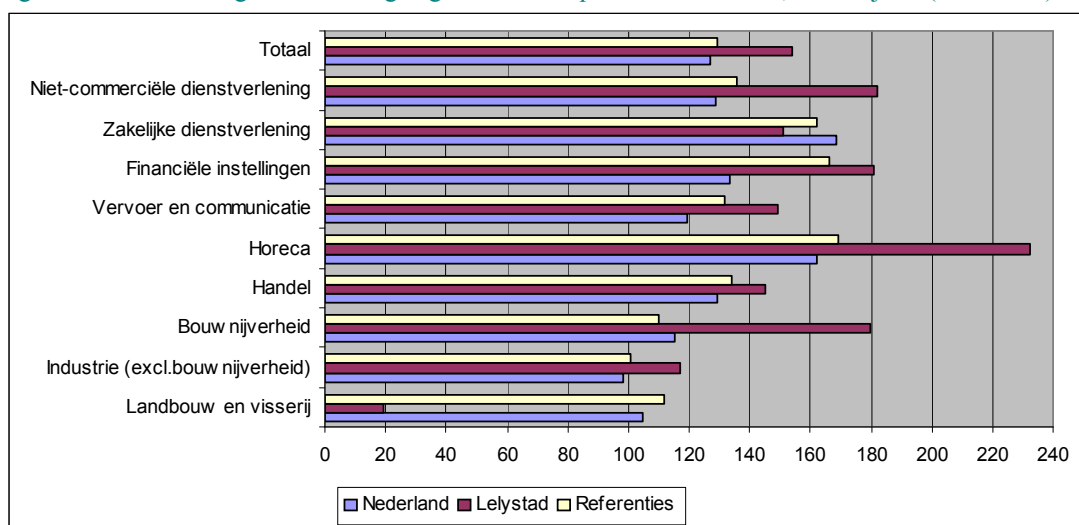
Bron: CBS Statline, bewerking ECORYS-Kolpron

Lelystad is een Bestuursstad

De economie wordt gedomineerd door de dienstverlening en dan met name door de niet commerciële dienstverlening. In vergelijking met Nederland als geheel en de referentiegemeenten komt de bestuurlijke functie voor de regio hierin duidelijk naar voren. De werkgelegenheid in de secundaire sector blijft duidelijk achter, zeker in vergelijking met de referentiegemeenten. De relatief sterke positie van de zakelijke dienstverlening kan worden verklaard met de relatieve ondervertegenwoordiging van andere sectoren in Lelystad. Lagen deze op een meer gemiddeld niveau, dan zou ook de zakelijke dienstverlening meer gemiddeld scoren. Het is (nog) niet zo dat Lelystad een uitblinkende zakelijke dienstverlening kent.

Hieronder wordt een beeld gegeven van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de onderscheiden sectoren, aan de hand van indexcijfers. Gegeven wordt de totale groei van de werkgelegenheid in de periode 1993-2001 ten opzichte van 1993.

Figuur 2. Ontwikkeling van de werkgelegenheid in de periode 1993-2001, indexcijfers (1993=100)



Bron: CBS Statline, bewerking ECORYS-Kolpron

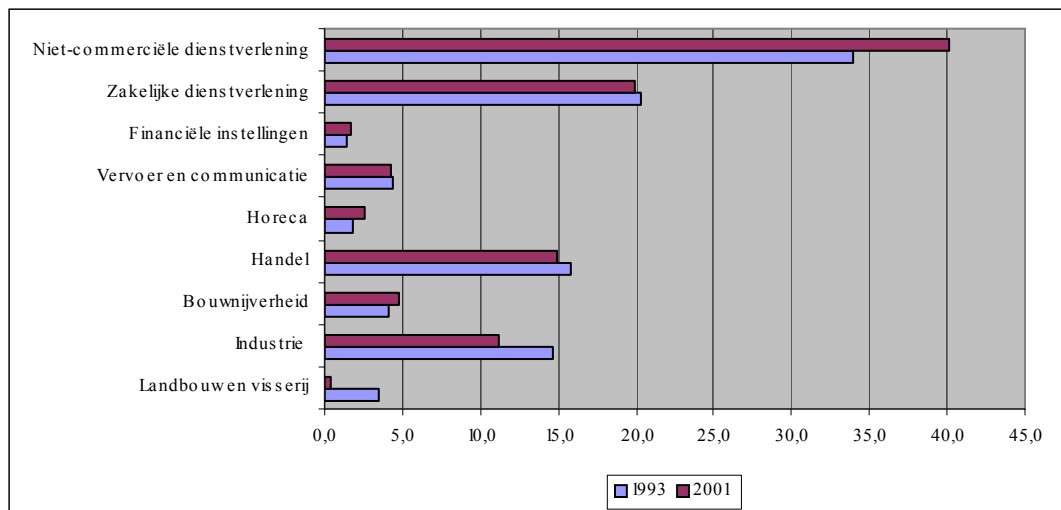
Waar groei in zit, maar ...

Over het geheel genomen is een grotere werkgelegenheidsgroei gerealiseerd dan gemiddeld in Nederland en in de referentiegemeenten. Met name de niet-commerciële dienstverlening, horeca, financiële instellingen en de bouwnijverheid zijn sterker gegroeid. Vervoer en communicatie, handel en industrie blijven achter ten opzichte van het totaal, maar groeien nog wel sterker dan gemiddeld in Nederland en in de referentiegemeenten.

Voor een evenwichtiger beeld van de productiestructuur is een sterke toename van de werkgelegenheid in de industrie, vervoer en communicatie, handel en zakelijke dienstverlening gewenst. De zakelijke dienstverlening was in geheel Nederland verantwoordelijk voor een ferme werkgelegenheidsstijging. Hoewel relatief sterk vertegenwoordigd in Lelystad is de groei in deze sector achtergebleven ten opzichte van het totaal.

Onderstaande grafiek laat de weerslag zien van de werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 1993-2001 op de productiestructuur.

Figuur 3: Productiestructuur naar werkgelegenheid in 1993 en 2001



Bron: CBS Statline, bewerking ECORYS-Kolpron

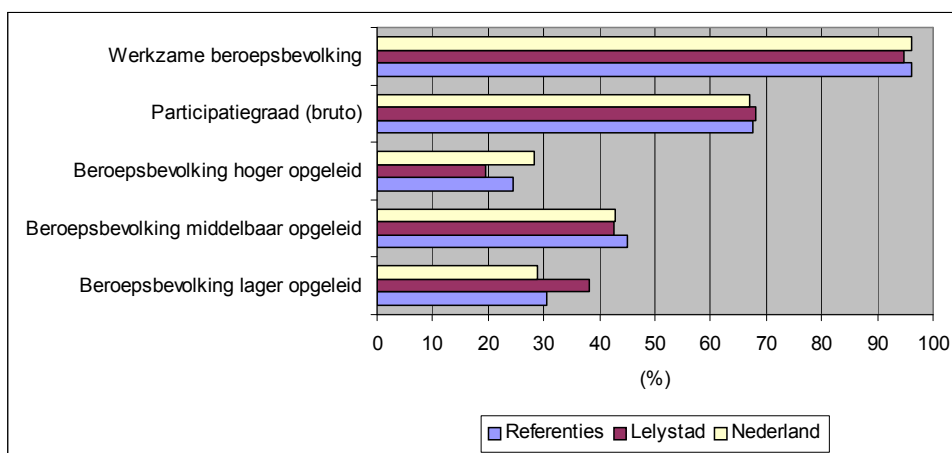
Een eenzijdige groei

De werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 1993-2001 heeft geleid tot een relatieve sterkere vertegenwoordiging van de toch al sterk vertegenwoordigde niet-commerciële dienstverlening en een afname van het relatief aandeel in de totale werkgelegenheid van met name de industrie, vervoer en communicatie, handel en zakelijke dienstverlening.

### 2.2.2 Beroepsbevolking

De situatie van de beroepsbevolking naar opleidingsniveau, participatiegraad en werkloosheid is weergegeven in figuur 4.

Figuur 4: De beroepsbevolking naar opleiding en participatiegraad, (1999-2001)<sup>9 10 11</sup>



Bron: CBS Statline, bewerking ECORYS-Kolpron

Veel lager opgeleiden en een lage participatiegraad

De beroepsbevolking in Lelystad kenmerkt zich door een relatieve oververtegenwoordiging van het lager opgeleide gedeelte van de beroepsbevolking en een relatieve ondervertegenwoordiging van het hoger opgeleide gedeelte. Daarbij komt nog dat de mate van participatie in het arbeidsproces van de hoger opgeleiden beneden het niveau in Nederland en de referentiegemeenten ligt<sup>12</sup>. De (bruto) participatiegraad<sup>13</sup> ligt hoger in vergelijking met Nederland als geheel en de referentiegemeenten. Dat betekent dat Lelystad ook voor een gemiddeld hogere opgave staat in het creëren van arbeidsplaatsen.

De werkzame beroepsbevolking blijft achter ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en het gemiddelde van de referentiegemeenten. Dat komt ook tot uiting in de werkloosheidspercentages. Het werkloosheidspercentage voor Nederland als geheel lag in 1997 op 5,5% en in 2001 op 2%. Voor Lelystad lagen deze percentages op respectievelijk 9% in 1998 en 6,7% in 2001.<sup>14</sup>

Ongeveer de helft van de beroepsbevolking werkt in de gemeente en van de pendelaars werkt circa 75% buiten de provincie. Er is nog altijd een negatief pendelsaldo van ca. 3.000<sup>15</sup>.

<sup>9</sup> Voor Nederland zijn alleen de gemeenten met meer dan 10.000 inwoners genomen.

<sup>10</sup> Lager opgeleid: Basisonderwijs, Mavo en vmbo

Middelbaar opgeleid: Havo, vwo en mbo

Hoger opgeleid: Hbo en WO

<sup>11</sup> Bruto Participatiegraad: Totale beroepsbevolking in procenten van de bevolking (CBS Statline)

<sup>12</sup> Kolpron Consultants B.V., Strategische visie werklocaties Lelystad.

<sup>13</sup> Ook wel potentiële beroepsbevolking

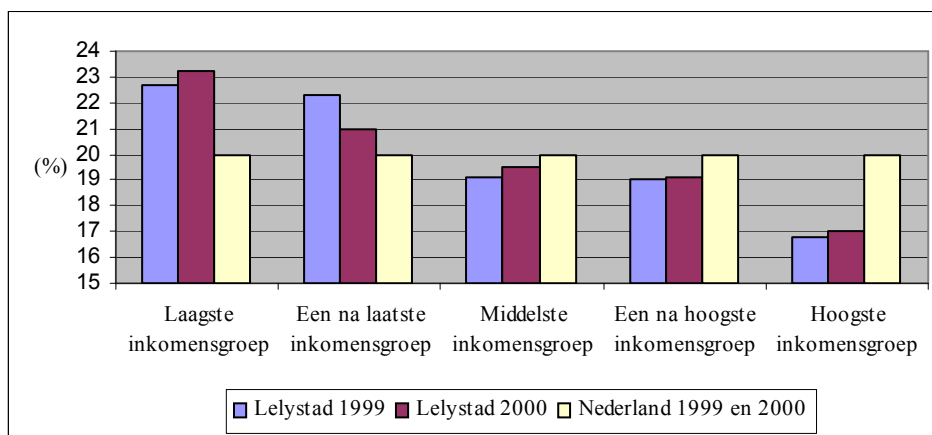
<sup>14</sup> Cijfers CBS en provincie Flevoland (voorlopige cijfers)

<sup>15</sup> Provincie Flevoland: Statistiek van de werkgelegenheid en vestigingen in Lelystad 2001.

### 2.2.3 De inkomensverdeling

Voor de analyse van de inkomensverdeling zijn de particuliere huishoudens in vijf categorieën onderverdeeld. Op Nederlands niveau zijn vijf inkomenscategorieën gevormd die elk precies 20 procent van het totale inkomen vertegenwoordigen. Vervolgens is gekeken welke percentages van de particuliere huishoudens zich in de verschillende categorieën bevinden.

Figuur 5: Inkomensverdeling over vijf inkomenscategorieën van particuliere huishoudens, 1999, 2000



Bron: CBS Statline, bewerking ECORYS-Kolpron

Laag % hogere inkomens

De inkomensverdeling wijkt sterk af van die in Nederland als geheel en van die in de referentiegemeenten. Vooral de huishoudens uit de lagere inkomenscategorieën zijn sterk vertegenwoordigd. Het aandeel van de hogere inkomenscategorieën blijft daarentegen sterk achter bij het Nederlandse gemiddelde en bij de referentiegemeenten. De ontwikkeling van 1999 naar 2000 laat een toename zien van de laagste inkomensgroep en een afname van de een na laagste inkomensgroep. Voor de overige groepen is de toe- of afname vrij marginaal.

### 2.2.4 Startende bedrijven in Lelystad<sup>16</sup>

Veel starters

Het aantal startende bedrijven is relatief groot. Zowel in Lelystad als in Flevoland ligt dit percentage op 6,4% (als percentage van het totaal aantal vestigingen), terwijl voor geheel Nederland dit percentage op ca. 5,3% ligt. Almere doet het nog beter met 7,9%. Dat geldt evenzo wanneer het aantal starters tegen de bevolkingssomvang wordt afgezet. In Almere wordt op elke 200 inwoners een onderneming gestart, tegenover ca. 240 voor Lelystad, Flevoland en Nederland als geheel.

En veel opheffingen

Het percentage opheffingen lag in Lelystad op 8,2%, in Almere op 7,8% en in Flevoland als geheel op 7,0%. De percentages wijzen op een bovengemiddelde dynamiek en komen overeen met gemiddelde percentages in de Randstad en andere stedelijke gebieden.

<sup>16</sup> Data uit: Kamer van Koophandel Flevoland, bedrijvendynamiek in Flevoland

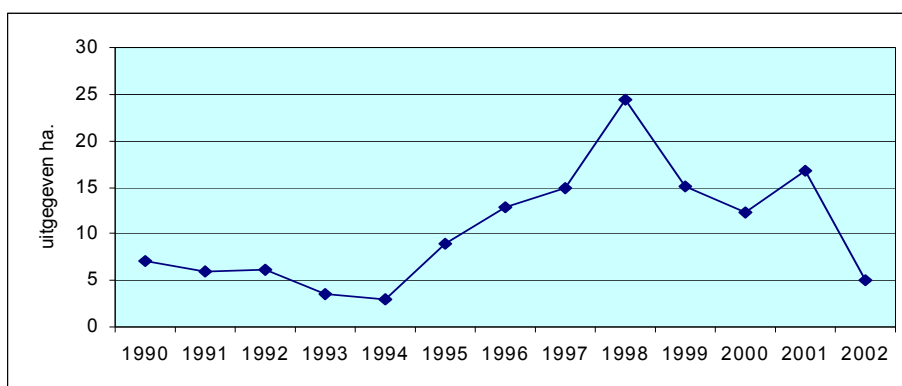
Er is nader onderzoek vereist om te bezien of er een relatie bestaat tussen het hoge starterspercentage en het hoge percentage opheffingen.

## 2.3 Ruimtelijk-economische positie en ontwikkeling

### 2.3.1 Bedrijventerreinen

De economische groei van de laatste jaren heeft zich ook geuit in de vraag naar en uitgifte van bedrijventerreinen. De uitgifte is toegenomen van 7 ha. in 1990 tot 18 ha. in 2000, waarbij 1998, met 24,4 ha. als absoluut topjaar kan worden aangemerkt.

Figuur6. Uitgifte van bedrijventerreinen in Lelystad in netto hectaren, 1990-2002



Bron: Ibis, 2001, bewerking ECORYS-Kolpron

Gemiddelde uitgifte per jaar toegenomen

Over de afgelopen 10 jaar gerekend lag de gemiddelde uitgifte van bedrijventerrein op ca. 11 ha. Bedrijven weten Lelystad steeds beter te vinden als alternatief voor de huidige vestigingsplaats, als nieuwe vestigingsplaats en als startlocatie. De terugval in de uitgifte in 2002 is een direct gevolg van de economische recessie. Ook voor 2003 en 2004 wordt rekening gehouden met een uitgiftetempo op een vergelijkbaar niveau.

### 2.3.2 Kantorenmarkt

Een beperkte kantorenmarkt met weinig dynamiek

De kantorenmarkt is weliswaar groter dan het gemiddelde van de referentiegemeenten, maar nog altijd vrij beperkt in omvang. Het transactievolume duidt op een stabiele en weinig beweeglijke markt.

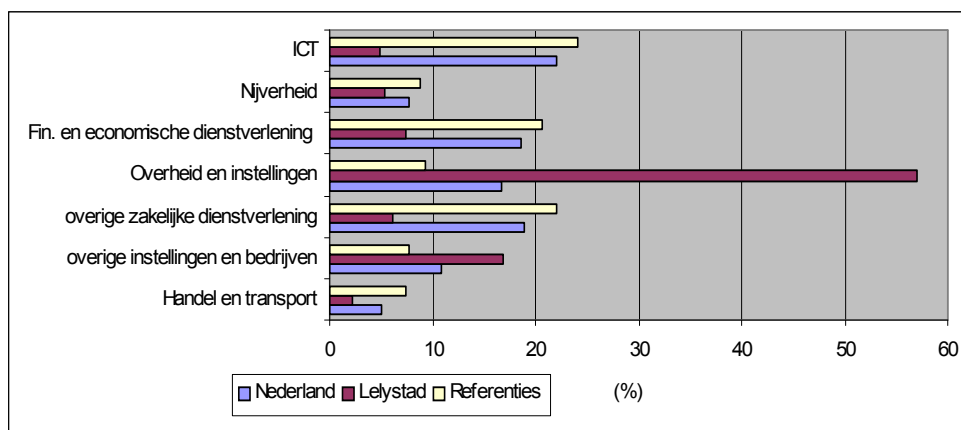
Tabel 1. Kantorenmarkt

Gemeente	Voorraad m <sup>2</sup> bvo 2001	Transactievolume (bvo) 1998-2001
Referenties (gemiddelde)	123.500	26.434
Lelystad	206.000	22.447
Almere	337.000	83.864

Bron: Vtis, 2002, bewerking ECORYS-Kolpron

In onderstaande grafiek wordt een beeld gegeven van de sectoren die verantwoordelijk zijn voor de vraag naar kantoren.

Figuur 7. Opname van kantoren naar sector, 1998-2001



Bron: Vtis, 2002, bewerking ECORYS-Kolpron

Met veel  
overheidsgebruikers

Net als uit de productiestructuur, blijkt ook uit de opnamecijfers van kantoorruimten de sterke bestuursfunctie. Meer dan 50 % van de transacties kwam op naam van de sector overheid en instellingen. In de periode 1998-2001 zijn met name de sectoren ICT, financiële en economische dienstverlening en overige zakelijke dienstverlening sterk vragende sectoren geweest in Nederland en in de referentiegemeenten. In Lelystad waren deze sectoren verantwoordelijk voor slechts een klein aandeel van de opname aan kantoorruimte.

### 2.3.3 Waardering vestigingsklimaat

In de gemeentelijke Benchmark van het Ministerie van Economische Zaken en het onderzoek van Kolpron is een waardering van het lokale vestigingsklimaat gegeven. Onderstaand zijn de meest uitgesproken positieve en negatieve waardering aangegeven.

Positief	Negatief
<ul style="list-style-type: none"> <li>– de bereikbaarheid over de weg;</li> <li>– beschikbaarheid van bedrijfsruimte;</li> <li>– de ligging ten opzichte van afnemers en leveranciers;</li> <li>– de parkeermogelijkheden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– beschikbaarheid van adequaat opgeleid personeel;</li> <li>– het imago van Lelystad en;</li> <li>– de uitstraling van de bedrijventerreinen en bedrijfsruimten.</li> </ul>

Ondernemers zijn  
redelijk tevreden

Uit het onderzoek van Kolpron Consultants BV blijkt in aanvulling hierop een verschillende perceptie te bestaan van het algemene woon- en leefklimaat. Vestigende bedrijven ervaren dit positief, vertrekkende bedrijven zijn minder gecharmeerd.

Bovenstaande positieve en negatieve waarderingen van het vestigingsklimaat vormen een belangrijke input voor het ruimtelijk economisch beleid en het beleid ten aanzien van de bedrijventerreinen.

### 2.3.4 Toekomstige ontwikkelingen

Naast de bovenstaande beschrijving van kwantitatieve ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijventerreinen en kantoren zijn een aantal ruimtelijk economische ontwikkelingen van belang voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Bij realisatie van deze ontwikkelingen zal de aantrekkingskracht groeien, de positie in het ruimtelijk economisch krachten spel groeien en de economische structuur versterkt kunnen worden.

Het gaat vooral om de volgende projecten:

- **Hanzelijn;**  
Realisering van de Hanzelijn is noodzakelijk om de bereikbaarheid van Lelystad te stimuleren. Bovendien biedt de Hanzelijn goede mogelijkheden voor het realiseren van een specifiek kantorenmilieu in de stationsomgeving. Gericht ruimtelijk reserveringsbeleid is noodzakelijk om de ontwikkelingsmogelijkheden te zijner tijd te kunnen benutten.
- **Zuiderzeelijn;**  
De discussie met het rijk betreffende de realisering en financiering van de Magneetzwefbaan is voorlopig nog niet afgerond. Een positief besluit zet Flevoland en ook Lelystad beter op de economische kaart van Nederland. Bij een positief besluit van Rijkszijde ontstaan mogelijkheden voor koppeling van modaliteiten en een samenhangende vastgoedontwikkeling. De definitieve tracékeuze wordt meegenomen in traject van de vaststelling van het in ontwerp zijnde structuurplan.
- **Regionale luchthaven Lelystad;**  
Thans wordt ingezet op groei naar een ‘business-airport’. Ontwikkeling van de luchthaven biedt werkgelegenheidskansen en draagt bij aan een beter imago. Naast aantrekkingskracht voor luchthavengebonden bedrijven ontstaat dan ook een uitstekend vestigingsklimaat voor luchthavengerelateerde en algemene hoogwaardige bedrijvigheid die zich graag afficheert met de dynamiek van luchthavens.  
In meerdere onderzoeken is vastgesteld dat regio’s met een regionale of nationale luchthaven economisch beter presteren dan regio’s zonder luchthaven. Een ‘spin-off’ van een luchthaven is aan de orde wanneer de luchthaven enige massa heeft in aantallen vluchten, is aangesloten in een internationaal netwerk van luchthavens en een positie als doorvoerhaven heeft in de regionale economie.  
In het structuurplan wordt daartoe een samenhangende ontwikkeling geschetst van Larserpoort/ Luchthaven / A6 en Zuiderzeelijn. Op de langere termijn kan het gebied een nieuw economisch zwaartepunt worden binnen de gemeente Lelystad. Een deugdelijke (H)OV-verbinding met het stadshart is een nadrukkelijke randvoorwaarde voor de integrale ontwikkeling.
- **Overslag Terminal Lelystad;**  
Het realiseren van een nieuw werkeiland ten behoeve van een multimodaal containeroverslagcentrum aan Flevokust is niet haalbaar gebleken. Thans wordt bezien in hoeverre continuering en uitbreiding op de huidige locatie mogelijk is.

Impuls voor de  
stationsomgeving

Integrale ontwikkeling  
luchthaven/larserknoop

Voorlopig alleen een  
containerterminal

Realisering van het overslagcentrum zal de positie versterken voor industriële en logistieke activiteiten in heel Flevoland. De overslagfaciliteit kan mogelijk logistieke bedrijvigheid aantrekken die of direct van de faciliteit gebruik zullen maken, of bedrijven die de aanwezigheid van een overslagfaciliteit zien als strategische toekomstige vervoersmogelijkheid.

Afstemming met Almere

- **Regionale en provinciale ontwikkelingen**

Almere maakt op dit moment een sterke ruimtelijke en economische ontwikkeling door. Verwacht kan worden dat het economisch uitschuifproces vanuit de Randstad van ruimtevrage functies zal doorzetten. Ruimtevrage functies zijn met name industriële en logistieke activiteiten. De planvorming in Almere speelt hier nadrukkelijk op in. Terreinen als Stichtse Brug en A6/A27 worden ontwikkeld ten behoeve van de ruimtevrage functies uit de Randstad. Op langere termijn kunnen hier ook mogelijkheden liggen voor Lelystad. De huidige ontwikkelingen vragen om nadrukkelijke afstemming van profilering en planvorming met Almere.

Een Kennislandschap?

- **Bio-Science Park**

Het initiatief voor het Bio-Science Park biedt mogelijkheden voor de verbreding en versterking van de economische structuur. Hoogwaardige kennisontwikkeling gekoppeld aan technologisch hoogwaardige bedrijvigheid. Het sluit bovendien aan op de tendensen tot verdergaande segmentering van terreinen en thematische ontwikkelingen. Gelet op het feit dat het een volledig nieuw concept betreft in een nieuwe markt kunnen nog geen concrete verwachtingen worden opgesteld. Een extra acquisitie-inspanning door Lelystad is gerechtvaardigd, gelet op de te verwachten spin-off van het park. Tevens bieden de initiatieven van de Universiteit Wageningen rond het naastgelegen terrein van de Animal Science Group (voorheen ID Lelystad) de kans om in de toekomst de komst hoogwaardige werkgelegenheid te versterken. Verdere initiatieven op dit punt zullen door de gemeente krachtig worden ondersteund.

Samenvattend kan worden gesteld dat er veel kansen in bespreking zijn. Het zijn echter vooral kansen op de langere termijn. Een directe bijdrage aan de taakstelling van het Masterplan Versnelde Groei kan hiervan nog niet verwacht worden. Wel kunnen conclusies worden getrokken ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen voor de kortere termijn. De korte termijnontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan de haalbaarheid van de beschreven lange termijn ontwikkelingen, of negatief geformuleerd, zullen deze lange termijn ontwikkelingen niet mogen blokkeren.

## 2.4 Economische ontwikkelingen en trends

Minder groei in de komende jaren

De afgelopen jaren was sprake van een hoogconjunctuur. De verwachtingen rond ICT stuwden de economische groei tot records. Op dit moment beleeft Nederland een recessie. De vooruitzichten<sup>17</sup> voor de komende jaren zijn vrij somber. Er wordt een herstel van de

<sup>17</sup> Gebaseerd op de Economische Verkenningen 2003-2006 van het CPB.



economische groei verwacht in 2004. De economische groei zal zich in de jaren hierna rond de 2% kunnen bewegen. De groei van de werkgelegenheid zal in de komende drie jaar bovendien de groei van de beroepsbevolking niet kunnen volgen. Al met al weinig hooggespannen verwachtingen.

Minder hoge groeicijfers betekent ook minder grote dynamiek op de kantorenmarkt en op de bedrijventerreinenmarkt. Binnen Nederland is er sprake van regionale verschillen in groeicijfers. Flevoland behoort de laatste jaren tot de grotere groeiers binnen Nederland, waarvoor Lelystad en Almere goeddeels verantwoordelijk zijn<sup>18</sup>.

Verwacht mag worden dat de bedrijventerreinenmarkt zich eerst na 2004 zal gaan herstellen. Eerst economisch herstel en herstel van de winstgevendheid, daarna komen nieuwe investeringsbeslissingen aan de orde.

De uitgifte van bedrijventerrein is met de economische teruggang teruggelopen. Toch mag, ondanks de lagere economische groei in de komende jaren worden gerekend met een redelijke vraag naar bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Flevoland en Lelystad. De grote groei van de afgelopen jaren heeft Lelystad op een gemiddeld hoger niveau gebracht. Bedrijven weten Lelystad beter te vinden en de autonome groeiverwachting (in absolute termen) is op een hoger niveau gekomen.

Nederland is op weg naar een hoogwaardige kennisintensieve diensteneconomie<sup>19</sup>. De grote groei van de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening en de kwartaire sector ondersteunen dit beeld.

De werkgelegenheid in de landbouw en de industrie zal relatief gezien verder afnemen, de groei zal zich de komende jaren vooral voordoen in de handel, vervoer en communicatie en de zakelijke dienstverlening.

Kennis is de sleutel

De trend van verdienstelijking en kennisintensivering van de economie zal zich in alle sectoren gaan voordoen. Toegevoegde waarde wordt in toenemende mate gecreëerd door het leveren van diensten. Door de verdergaande automatisering van productieprocessen en toepassingen van ICT worden minder en hoger opgeleide werknemers in de industrie verwacht. De trend van 'out-sourcing' vanuit de industrie zal zich voortzetten, waarmee kansen worden geboden voor zakelijke dienstverlening en toeleverende industriële bedrijven. Een gedeelte van de werkgelegenheid uit de industrie wordt daarmee verschoven naar andere, dienstverlenende sectoren.

De vraag naar hoger opgeleid personeel zal zich ook in de zakelijke dienstverlening, vervoer en communicatie en handel voordoen. Met name de doorontwikkeling en integratie van ICT in werkprocessen vragen om een hoger opleidingsniveau. Voldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel wordt daarmee een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven.

Kwaliteit is belangrijk

Deze trend van verdienstelijking en kennisintensivering heeft ook effect op de overige vestigingsplaatsvoorwaarden van de bedrijven. In toenemende mate wordt een kwalitatief hoogwaardige omgeving belangrijk. Bereikbaarheid blijft voor alle sectoren een essentiële vestigingsplaatsvoorwaarde. Vanwege de toenemende verdienstelijking binnen alle sectoren zal de kantorencomponent van bedrijven stijgen en zullen meer zogenoemde 'Kantoor-hal-combinaties' worden ontwikkeld. Op basis hiervan wordt verwacht dat de

---

<sup>18</sup> Data CBS en Provincie Flevoland

<sup>19</sup> Ministerie Economische Zaken: Nota Ruimtelijk Economisch Beleid, 1999.

professionele vastgoedmarkt ook meer positie zal nemen in de bedrijfsruimtemarkt. Een hogere kwaliteit van het vastgoed vraagt om een hogere kwaliteit van de omgeving en inrichting van de bedrijventerreinen. Bovendien wordt een herkenbare segmentering en op basis hiervan marktprofilering, een kwaliteitsprofiel, van bedrijventerreinen belangrijker. Met differentiatie van vestigingsmilieus kunnen de diverse kwaliteitseisen worden beantwoord. De kwaliteit van de omgeving dient ook een constante te zijn. Actiever beheer van bedrijventerreinen in de vorm van parkmanagement wordt een voorwaarde voor een concurrerend investeringsklimaat.

De voortschrijdende technologische ontwikkeling en verdienstelijking heeft bovendien als effect dat de uitstraling van bedrijven en bedrijfsgebouwen steeds hoogwaardiger wordt en dat de hinder afneemt. Gezamenlijk met de ontwikkeling van nieuwe ICT-structuren en mogelijkheden van ‘telewerken’ is de roep om functiemenging in het stedelijk gebied herkenbaar. De functies van wonen, werken, retail en leisure worden in nieuwe concepten in een integrale gebiedsontwikkeling met elkaar verenigd.

Overall wordt gewerkt

“Werken achter de voordeur van een woonhuis” maakt een steeds groter deel uit van de totale werkgelegenheid. Veel startende bedrijfjes beginnen vanaf de zolderetage of vanuit de eigen garage. Bij groei en doorgroei ontstaat behoefte aan kleinschalige en betaalbare bedrijfsruimte binnen de woonwijk en aan woon-werk-combinaties.

Scherpe concurrentie om werkgelegenheid tussen regio's en gemeenten

In de slag om werkgelegenheid concurreren regio's en steden op het volledige palet van het vestigingsklimaat. Slagvaardig overheidsbeleid is daarvan een onderdeel, waarvan kwaliteitsbeleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties weer een belangrijk onderdeel vormt. Gezamenlijk met de professionele vastgoedmarkt worden nieuwe concepten ontwikkeld voor steeds hoogwaardiger bedrijventerreinen. Regio's en gemeenten die onvoldoende aandacht schenken aan integraal economisch beleid en aan kwaliteitsbeleid voor bedrijventerreinen zullen de slag om de hoogwaardige werkgelegenheid gaan missen. Economisch beleid moet inspelen op de trends en ontwikkelingen en op de wensen en vestigingsplaatseisen van bedrijven. Ook in Lelystad. Inspelen op de trend van verdienstelijking en de roep om een grotere kwaliteit van de vestigingsplaatsen voor bedrijven is noodzakelijk om bedrijven naar Lelystad te kunnen trekken. Daarbij past een eigen ambitieniveau dat is afgestemd op de marktpositie van Lelystad. Een integraal economisch beleid is gewenst om op alle onderdelen van het vestigingsklimaat tot verbeteringen te kunnen komen.

## 2.5 Sterkte-Zwakke analyse

Uit bovenstaande economische en ruimtelijk economische analyse kan een Sterkte-Zwakke analyse worden opgesteld. Sterkten en zwaktes bieden tevens een basis voor het formuleren van kansen en bedreigingen. Die komen later nogmaals aan de orde, wanneer ook een schets is gegeven van relevante economische trends en ontwikkelingen.

Aspect	Sterk	Zwak
<b>Vestigingsmogelijkheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel ruimte beschikbaar;</li> <li>• Lage grondprijzen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weinig verscheidenheid in aanbod bedrijventerreinen</li> <li>• Geen specifiek kantorenmilieu</li> </ul>
<b>Arbeidsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel arbeidspotentieel aanwezig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoog aandeel niet-werkenden;</li> <li>• Laag opgeleide beroepsbevolking;</li> <li>• Veel uitgaande pendel</li> </ul>
<b>Infrastructuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden;</li> <li>• Aanwezigheid luchthaven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende congestie in westelijke richting;</li> <li>• Bereikbaarheid vanuit het oosten;</li> <li>• Railinfrastructuur</li> </ul>
<b>Markt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke positie niet-commerciële dienstverlening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onvoldoende gezicht voor de markt, te grote diversiteit;</li> <li>• Weinig stuwende bedrijvigheid</li> </ul>
<b>Positie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligging op korte afstand van de Randstad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imago</li> </ul>
Aspect	Kans	Bedreiging
<b>Vestigingsmogelijkheden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimte beschikbaar houden;</li> <li>• Specificering vestigingsmilieus;</li> <li>• Hoogwaardige snelweglocaties reserveren;</li> <li>• Functiemenging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Willekeurige ruimtelijke invulling van beschikbare gemengde terreinen;</li> <li>• Onvoldoende ruimte reserveren;</li> </ul>
<b>Arbeidsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opleidingspositie versterken;</li> <li>• Aantrekken hoger geschoolden via woningaanbod;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achterblijven beroepsbevolking bij eisen van de markt;</li> <li>• Onvoldoende hoogwaardige instroom;</li> </ul>
<b>Infrastructuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Railinfrastructuur</li> <li>• Terminal-ontwikkeling</li> <li>• Ontwikkeling luchthaven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verder toenemende congestie op Rijkswegen;</li> <li>• Geen adequate railontsluiting</li> </ul>
<b>Markt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clustering industriële en logistieke sector;</li> <li>• Recreatie en toerisme<sup>20</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neergegaande conjunctuur;</li> <li>• (Korte termijn) concurrentie van Almere</li> </ul>
<b>Positie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad als industrieel-logistiek complex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op middellange termijn Lelystad als afgeleide van Almere (Kan overigens na uitvoering IOP Almere een kans worden)</li> </ul>

Bovenstaande analyses geven aanleiding tot de volgende conclusies:

- De sterke punten zijn de afgelopen jaren nauwelijks gewijzigd en hebben vooral betrekking op de nabije ligging bij de Randstad.
- De zwakke punten zijn nog immer een effect van een nieuwe stad in opbouw. Het betreft aspecten als imago, onvoldoende gezicht voor de markt en onvoldoende gesegmenteerde bedrijventerreinen;
- De kansen liggen op het inspelen op de huidige sterke punten van Lelystad, de geografische ligging en de infrastructurele mogelijkheden.
- Daarbij zullen keuzes gemaakt moeten worden ten behoeve van een heldere profilering naar de markt. Het betreft daarbij profilering van het ‘product Lelystad’ en profilering en segmentering van de beschikbare bedrijventerreinen.

<sup>20</sup> Nadrukkelijk een kans vanwege omgevingsfactoren als groen en water. Wordt in een separate nota behandeld, zodat er hier niet verder op ingegaan wordt.



## 3 Versterking van de economie

### 3.1 Inleiding

De trendmatige ontwikkelingen zoals die door het CPB worden geschetst leiden tot een verhouding van 32 banen bij 100 inwoners, corresponderend met 25.600 banen bij 80.000 inwoners<sup>21</sup>. Het Masterplan Versnelde Groei (MVG) geeft een taakstelling van 32.000 banen bij 80.000 inwoners, corresponderend met 40 banen per 100 inwoners. Er is dus een stevige inzet noodzakelijk om de gestelde ambitie van het MVG waar te kunnen maken.

Versterking van de economie is noodzakelijk

Uit de analyse in het voorgaande hoofdstuk blijkt bovendien de noodzaak tot versterking van de economie in Lelystad. Lelystad kent een zeer grote vertegenwoordiging van de niet-commerciële dienstverlening, een lage vertegenwoordiging van hoger opgeleiden en nog steeds een relatief hoog werkloosheidspercentage.

Hieronder wordt de ambitie van het MVG uitgewerkt in kwaliteiten. Aangegeven wordt in welke sectoren de banengroei zich zal moeten gaan voordoen om tot een versterking van de economie te komen en aangegeven wordt hoeveel en welke kwaliteit bedrijventerreinen en kantoorlocaties ontwikkeld moet worden om deze kwalitatieve doelstelling waar te kunnen maken.

Daarna volgt de formulering van de hoofdlijnen van het economisch beleid. Met die hoofdlijnen van beleid wordt ingespeeld op de analyse van het vorige hoofdstuk en de relevante trends en ontwikkelingen.

### 3.2 Ambitie en strategie

Zoals reeds aangegeven in de inleiding vormt het Masterplan Versnelde Groei het kader voor de bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling. Hier wordt een tussenbalans opgemaakt en wordt de ontwikkelingstaakstelling ook kwalitatief ingekleurd.

---

<sup>21</sup> Kolpron Consultants BV, Strategische visie werklocaties, 2001.

Doelstelling MVG voor ca. eenderde gerealiseerd

De hoogconjunctuur van de afgelopen jaren is niet aan Lelystad voorbij gegaan. Eind 2001 bedroeg het aantal banen<sup>22</sup> in Lelystad 22.822 bij een bevolkingsomvang van 66.300 inwoners. Dat zijn 34 banen per 100 inwoners. Halverwege de uitvoering van het MVG is het aantal banen met ca. 5.000 toegenomen. Van de doelstelling van het MVG resteert op dit moment nog een aantal van ca. 9.000 banen, zijnde tweederde van de oorspronkelijke doelstelling.

Strategie wenselijk voor versterking

De volgende ingrediënten zijn van invloed op de strategie van het economisch beleid in de komende jaren:

Meer en beter werk is het parool

- Er zullen meer banen moeten worden gecreëerd: te veel Lelystedelingen staan aan de kant en te veel Lelystedelingen zijn gedwongen buiten Lelystad te werken;
- Er moeten meer banen komen voor hoger opgeleiden: hoogwaardig woningaanbod dient vergezeld te gaan van het aantrekken van banen voor hoger opgeleiden. Dat is goed voor een vitale stad;
- De groei van de werkgelegenheid is eenzijdig, met vooral groei in niet-commerciële dienstverlening: andere sectoren moeten worden versterkt in Lelystad ten behoeve van de weerbaarheid. Dat geeft stuwende banen, leidend tot meer lokale welvaart, leidend tot een vitale stad;
- Lelystad heeft met name marktkansen voor ruimte-extensieve functies in de industrie, handel en logistiek;
- Het imago van Lelystad kan worden versterkt om de marktkansen beter te benutten. Dat geldt zowel voor Lelystad als bestuursstad als Lelystad als stad voor industrie, handel en logistiek.

Meer en beter werk is in de komende jaren noodzakelijk om te komen tot een vitale en volledige stad. Daarmee wordt ingespeeld op het huidige aanbod op de arbeidsmarkt en ingespeeld op de toekomst en wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het negatieve pendelsaldo. Om meer en beter werk aan Lelystad te binden zal ingespeeld moeten worden op de marktkansen. Die marktkansen zijn met name aanwezig voor ruimte-extensieve bedrijvigheid in de industrie, handel en logistiek. Door meer in te zetten op deze sectoren wordt bovendien gewerkt aan een sterkere productiestructuur en daarmee aan een vitale en volledige stad.

Lelystad: Industrieel-logistiek complex

Lelystad wil zich daarom de komende jaren profileren als industrieel-logistiek complex. Daarmee kan een meer gemiddelde<sup>23</sup> productiestructuur worden bereikt, kan de werkgelegenheid groeien voor de huidige en toekomstige arbeidsmarkt, kan de pendel worden omgebogen en wordt een meer volwaardige economie gerealiseerd. Een volwaardiger economie biedt bovendien een basis om ook zakelijke dienstverlening aan te kunnen trekken.

Hiermee wordt een antwoord gegeven op de sterkte-zwakte-analyse uit het vorige hoofdstuk en de daarin gegeven kansen en bedreigingen. Op dit moment loopt de werkgelegenheidsontwikkeling achter ten opzichte van de bevolkingsgroei en wordt verwacht dat de bevolkingsomvang in de komende jaren minder zal groeien dan in de

<sup>22</sup> Wederom aantal full-time (= meer dan 12 uur) banen van werknemers, CBS-Statline.

<sup>23</sup> Bedoeld is een aan het gemiddelde van de referentiegemeenten vergelijkbare productiestructuur

afgelopen vijf jaar. In het concept van een ontwerp voor een nieuw structuurplan wordt op basis van demografische prognoses uitgegaan van een inwonertal van 80.000 in 2015. De taakstelling voor de werkgelegenheid zal daarmee ook in 2015 bereikt moeten zijn. Op basis van de huidige inzichten lijkt deze taakstelling haalbaar. Met uitvoering van een goed monitorsysteem kunnen jaarlijks de verwachtingen worden bijgesteld.

De onderstaande tabel geeft een beeld van de productiestructuur uit 1998, de gerealiseerde in 2001 en de gewenste in 2015. De gewenste productiestructuur is gebaseerd op de ingrediënten van het economisch beleid zoals deze eerder aan de orde zijn geweest. De ambitie om met name te groeien in de sectoren industrie, handel, logistiek en zakelijke dienstverlening zijn vertaald naar aandelen voor deze sectoren in de totale werkgelegenheid, leidend tot concrete aantallen per sector.

Tabel 1 Aantal arbeidsplaatsen in Lelystad per sector op basis van CBS-cijfers

Sector	Taakstelling	Gerealiseerd	
	2015	2001	1998
Landbouw en Visserij	70	101	59
Nijverheid (excl. Bouw)	3.900	2.579	2.436
Bouwnijverheid	1.150	1.100	756
Handel	5.400	3.436	2.856
Vervoer en Communicatie	2.420	991	773
Financiële Instellingen	500	395	252
Zakelijke Dienstverlening (incl. Horeca)	8.100	5.191	3.444
Gezondheids- en Welzijnzorg	4.370	3.276	2.537
Overige niet-commerciële dienstverlening	6.820	5.813	5.141
<b>Totaal</b>	<b>32.740</b>	<b>22.822</b>	<b>18.253</b>

Bron: ECORYS-Kolpron

In de periode 1998-2001 is het aantal banen gemiddeld met 1.500 per jaar gestegen. Verwacht mag worden dat dit jaargemiddelde de komende jaren niet gehaald kan worden, gelet op de huidige economische ontwikkelingen.

Wanneer gekeken wordt naar de banengroei per sector valt op dat met name de bouwnijverheid de taakstelling reeds bijna heeft bereikt. Gezondheids- en welzijnzorg en niet commerciële dienstverlening zijn goed op koers en met name handel, industrie en vervoer en communicatie blijven achter. Juist deze sectoren vestigen zich op bedrijventerreinen en juist voor deze sectoren dient acquisitiebeleid te worden gevoerd. Bij nijverheid kan bijvoorbeeld, vanwege de sterke agrarische structuur in Flevoland, gedacht worden aan de productie van voedings- en genotmiddelen of toeleverende industrie voor de bouw. Bij vervoer en communicatie kan gedacht worden aan logistieke dienstverlening, agro-logistiek, opslag en verhuisbedrijven en vormen van value-added-logistics<sup>24</sup>.

De taakstellende kwalitatieve werkgelegenheid geeft de volgende prognose voor de ruimtelijke opgave voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties per sector.

<sup>24</sup> Onder Value-added-logistics wordt verstaan logistieke dienstverlening waarbij waarde wordt toegevoegd door bijvoorbeeld uit diverse componenten producten samen te stellen of consumentengerichte verpakkingen samen te stellen.

Tabel 2 Ruimtelijke opgave Lelystad per sector

Sector	Taakstellend 2015	
	Bedrijven- terrein (in ha.)	Kantoor- locaties (in ha.)
Landbouw en Visserij	-	-
Nijverheid (excl. Bouw)	46	1
Bouwnijverheid	1	-
Handel	43	-
Vervoer en Communicatie	58	1
Financiële Instellingen	-	1
Zakelijke Dienstverlening (incl. Horeca)	5	5
Gezondheids- en Welzijnzorg	-	1
Overige niet-commerciële dienstverlening	-	1
<b>Totaal</b>	<b>153</b>	<b>10</b>

Bron: ECORYS-Kolpron

De hierboven gegeven aantallen per sector betreft de ruimtelijke opgave tot 2015. Verwacht mag worden dat ook na 2015 bedrijven zich wensen te vestigen in Lelystad. Daarom moet bovenop de hier gegeven aantallen rekening worden gehouden met een strategische reserve van drie maal de jaarlijkse uitgifte. Bovendien is strategische reservering noodzakelijk voor het geval Lelystad in staat is enkele grootschalige bedrijven aan zich te binden.

Op basis van bovenstaande ruimtelijke opgave per sector kan een ruimtelijke taakstelling per bedrijventerreinsegment worden opgemaakt. Daarbij wordt hieronder allereerst gebruik gemaakt van de segmentering uit het omgevingsplan Flevoland. Deze segmentering geeft een eerste grove indeling van vestigingseisen van sectoren weer, is daarmee de basis voor de differentiatie van vestigingsmilieus en marktprofielen. In het volgende hoofdstuk worden de beschikbare locaties hieraan gekoppeld.

Tabel 3: ruimtelijke opgave bedrijventerreinen naar segment

Segment	Benodigd oppervlak in ha.
Industrie	25
Gemengd	73
Distributie	40
Hoogwaardig	15

Bron: ECORYS-Kolpron

Voor de bovenstaande verdeling van de sectoren over de segmenten is reeds rekening gehouden met enige verschuiving van de sectoren over de segmenten. Zo hoeft en wenst niet alle industrie op een bedrijventerrein specifiek voor industrie gehuisvest te worden. Een kleiner deel zal zich ook wensen te vestigen op een gemengd terrein of op een distributierrein. Bovenstaande verdeling van de sectoren over de segmenten is daarmee een minimummaat waarmee in ieder geval gerekend moet worden. Verdere toedeling van sectoren aan andere segmenten beantwoordt niet meer aan de vestigingsplaatseisen van bedrijven.



Op dit moment is in totaal nog 99 ha. beschikbaar. Er is dus een tekort voor de periode tot 2015.

### 3.3 Economisch beleid

De beschrijving van positie, trends en ambitie vormen de ingrediënten voor de doelstellingen en strategie voor het economisch beleid. De centrale doelstellingen van het economisch beleid voor de komende jaren zijn daarmee:

Meer en beter werk

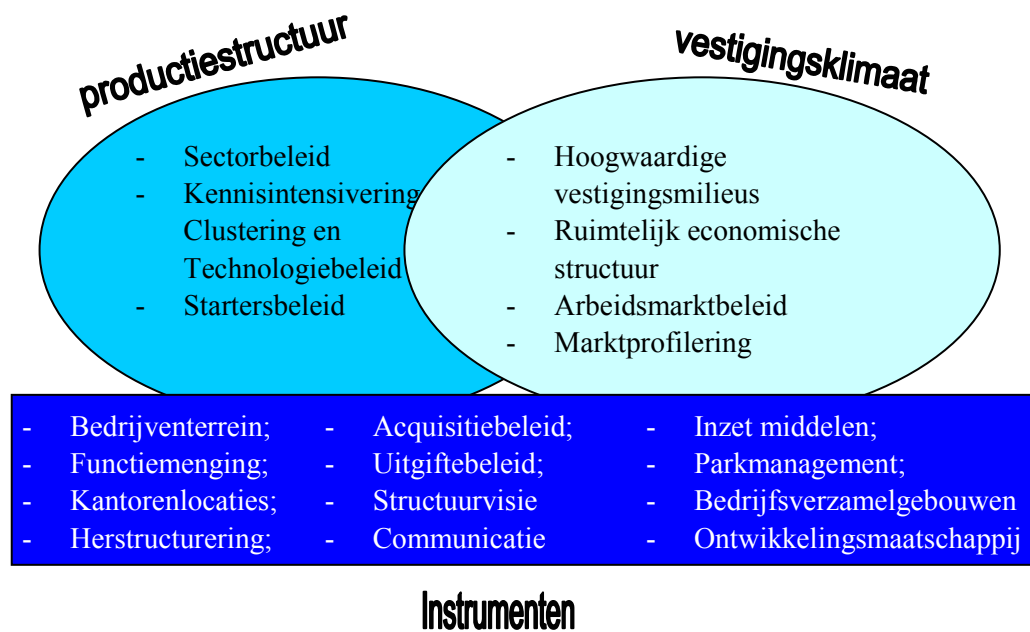
- Aantrekken van werkgelegenheid en betere werkgelegenheid zodat een verhouding van 40 banen op 100 inwoners duurzaam wordt bereikt;
- Versterken van de kwaliteit van de productiestructuur en het vestigingsmilieu.

Om deze doelen te kunnen bereiken is integraal economisch beleid wenselijk. Dat wil zeggen dat op alle aspecten van het vestigingsklimaat acties worden ondernomen om tot verbetering te kunnen komen. Daarmee wordt de groei van werkgelegenheid gestimuleerd en wordt de kwaliteit van de groei gestimuleerd.

Langs onderstaande lijnen wordt de kwalitatieve groei van economie gestimuleerd:

- Versterken van de productiestructuur door:
  - Inzet op gewenste sectoren;
  - Inzet op hoogwaardiger bedrijvigheid;
  - Startersbeleid
- Versterken van een hoogwaardig en herkenbaar vestigingsklimaat door:
  - Creëren van specifieke vestigingsmilieus van gepaste kwaliteit voor bedrijven, kantoren en woon-werk-combinaties;
  - Een heldere ruimtelijk economische structuur vast te leggen voor toekomstige ontwikkelingen;
  - Gericht arbeidsmarktbeleid en;
  - Hernieuwde profilering van Lelystad als vestigingsplaats.

In onderstaande schematische weergave van het economisch beleid zijn tevens een aantal instrumenten indicatief weergegeven. In de toelichting op de diverse beleidsonderdelen en in het afsluitende uitvoeringsprogramma worden deze nader uitgewerkt.



Deze hoofdlijn van het beleid voor de komende jaren wordt hieronder per onderdeel toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de versterking van de productiestructuur en daarna de maatregelen op hoofdlijn voor de verbetering van het vestigingsklimaat.

### 3.3.1 Versterken productiestructuur

Versterking van de productiestructuur is noodzakelijk om de lokale economie minder kwetsbaar te maken en om meer dynamiek en meer zelfgenererend vermogen in de lokale economie te stimuleren. Versterking van de productiestructuur leidt bovendien tot verbetering van de bevolkingsopbouw en een betere werkgelegenheidspositie. Versterking van de productiestructuur bestaat de komende jaren uit gericht sectorbeleid, inzet op kennisintensivering, clustering en technologiebeleid en startersbeleid.

#### *Inzet op sectoren*

##### ❑ **Niet commerciële dienstverlening:**

Lelystad is een bestuursstad en wil dat blijven. De positie van provinciehoofdstad biedt goede mogelijkheden de niet commerciële dienstverlening duurzaam aan Lelystad te binden en tot verdere ontwikkeling te brengen. Het beleid is erop gericht (nieuwe en bestaande) provinciale of regionale diensten aan Lelystad te blijven binden. Ter versterking van de huidige productiestructuur en de huidige en toekomstige arbeidsmarkt wordt de komende jaren specifiek ingezet op de volgende sectoren:

##### ❑ **Industrie:**

Een stevige industriële basis in de productiestructuur van Lelystad is onontbeerlijk. De industrie blijft immers een kurk waarop vele economische

activiteiten drijven. Hoewel de werkgelegenheid in de industrie terugloopt zijn er kansen deze sector in Lelystad te versterken. Binnen de industrie is sprake van out-sourcing van activiteiten als gevolg waarvan voor specifieke activiteiten nieuwe locaties worden gezocht. Binnen de industrie kan bijvoorbeeld gedacht worden aan productiebedrijven in de voedingsindustrie en toeleverende industrie voor de bouw.

❑ **Transport en logistiek:**

Voor de toekomst ziet de werkgelegenheidsverwachting voor de logistieke sector er positief uit. Vanwege de beschikbaarheid aan ruimte, de geografische ligging en de (multimodale) vervoersmogelijkheden kan deze sector een concurrerend investeringsklimaat worden geboden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan logistieke dienstverleners, agro-logistiek, opslag- en verhuisbedrijven en vormen van value-added-logistics.

❑ **Groothandel en Handel:**

Zowel nationaal als in Lelystad is de werkgelegenheid in de handel in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Vanwege 'Out-sourcing' uit de industrie en een toenemende vervaging tussen sectoren wordt ook hier de komende jaren nog een sterke groei verwacht. Lelystad kan ook voor deze sector een concurrerend vestigingsklimaat bieden vanwege de kenmerken die ook voor de logistieke sector van belang zijn.

❑ **Zakelijke dienstverlening:**

De grootste groeier in werkgelegenheid in Nederland in de afgelopen jaren en voor de toekomst is de zakelijke dienstverlening. Lelystad kent reeds een sterke vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening in de productiestructuur. De groei van de sector blijft in Lelystad echter achter bij het nationale beeld. Toch liggen hier grote kansen gelet op de verwachte verdergaande verdienstelijking van de economie. De ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening is in het algemeen volgend op de ontwikkeling van de industrie en overige sectoren. De aanwezigheid van voldoende 'bedrijvigheid' is een cruciale vestigingsplaatsfactor voor de zakelijke dienstverlening. Daarom wordt ingezet op een verdienstelijkingsslag van de productiestructuur vanaf 2007.

De inzet op deze sectoren geeft een herkenbaar economisch profiel voor komende jaren. Kort samengevat is dat het profiel van een nieuw industrieel-logistiek complex. Dit profiel past volledig in het motto meer en beter werk. De keuze voor een industrieel-logistiek complex sluit daarnaast uitstekend aan op de geografische ligging, de (nog) uitstekende bereikbaarheid, de ruimtelijke mogelijkheden en de toekomstige ruimtelijk economische ontwikkelingen. Met de keuze voor de bovenstaande sectoren en voor een industrieel-logistiek complex wordt tevens de positionering in de markt versterkt.

### *Hoogwaardiger bedrijvigheid*

Bij het aantrekken van nieuwe bedrijven wordt met name ingezet op hoogwaardiger bedrijvigheid uit de hierboven genoemde sectoren. Door in te zetten op de hoogwaardiger bedrijvigheid uit de genoemde sectoren kunnen in Lelystad ook banen worden gecreëerd die geschikt zijn voor het hoger opgeleide deel van de beroepsbevolking, waardoor een evenwichtiger beeld kan ontstaan in de onderlinge verhouding van de onderscheiden

inkomensgroepen<sup>25</sup> en wordt aangesloten bij de inkomensgroepen die door de gemeente worden geworven met de duurdere woningbouw.

Onder hoogwaardiger bedrijvigheid kan in dit verband ook wel toekomstwaarde van de aan te trekken bedrijvigheid worden verstaan. Die toekomstwaarde kan bepaald worden aan de hand van:

- ❑ De kenniscomponent;
- ❑ Werkgelegenheidspotentie (direct en afgeleid);
- ❑ Innovatiekracht en;
- ❑ Concurrentiekracht.

Naast toekomstwaarde van de aan te trekken bedrijvigheid zelf kan er sprake zijn van toekomstwaarde als gevolg van de mogelijkheden die zich bij vestiging voordoen voor clustering met en binnen de reeds aanwezige bedrijvigheid. Clustering van bedrijven kan leiden tot kennisuitwisseling en kennisontwikkeling en daarmee tot kennisintensivering binnen de bedrijven. Hiermee wordt de innovatiekracht van de gehele cluster vergroot.

De provincie Flevoland heeft in 2003 haar Regionaal Innovatie en Technologieplan vastgesteld. Naast de gemeenten zijn de Kamer van Koophandel, Syntens, Technocentrum Flevoland, kennisinstellingen en werkgevers- en werknemersorganisaties betrokken. In afstemming met dit netwerk zullen ambitie en doelstellingen van het technologiebeleid worden bepaald en zal worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor concrete projectinitiatieven ten behoeve van het Lelystads bedrijfsleven. Daarmee wordt getracht de gevestigde bedrijven een excellent investeringsklimaat en een sterke concurrentiepositie te bieden, waarmee ook nieuwe bedrijven aangetrokken kunnen worden.

#### *Inzet op starters en 'doorstarters'*

Versterking van de productiestructuur kan tevens worden bereikt door een actief startersbeleid. Lelystad kent relatief veel starters en een relatief hoog opheffingspercentage. Of met andere woorden: er wordt veel gestart en veel gestopt. Een lager opheffingspercentage kan mogelijk worden bereikt door de begeleidingsstructuur van starters te verbeteren. De beginnende ondernemer moet snel en makkelijk zijn weg kunnen vinden. Veelal wordt om begeleiding verzocht op het gebied van regelgeving, financiering en huisvesting.

Op het gebied van startersbegeleiding zijn meerdere organisaties actief als de Kamer van Koophandel, Syntens en de provincie Flevoland. De regionale (in de provincie Flevoland) samenwerking rond Bbz en Ioaz, is reeds uitgemond in een regionale organisatie voor startersvragen en vragen van bestaande ondernemers rond Bbz en Ioaz.

In aanvulling op deze activiteiten van de diverse organisaties zal de aandacht vooral worden gericht op begeleiding in post-startstadium. Inzet voor Lelystad is niet zozeer het stimuleren van het aantal starters, maar het stimuleren van de slagingspercentages van startende ondernemingen en ondernemers.

---

<sup>25</sup> Inkomensgroepen van figuur 7 op pagina 8.

Huisvesting van starters en ‘doorstarters’ kan tevens nadrukkelijk om een gemeentelijke inzet vragen. Veel bedrijven in de zakelijke dienstverlening worden gestart vanuit de zolderverdieping van de woning. Wonen en werken wordt weer steeds meer gecombineerd. Bij groei van het bedrijf moet een ‘zogenaamde’ doorstart worden gemaakt naar specifieke bedrijfsruimte. De beschikbaarheid van betaalbare bedrijfsruimte voor starters en ‘doorstarters’ zal daarom gestimuleerd worden.

Via de werkgroep Arbeidsmarkt zal nut en noodzaak van een gemeentelijke rol in de huisvestingsproblematiek worden afgewogen. Het kan daarbij gaan om betaalbare bedrijfsverzamelgebouwen voor specifieke doelgroepen of om een specifieke programmering van woon-werkcombinaties.

Daarnaast worden ruimere mogelijkheden geboden in bestemmingsplannen voor aan huis gebonden beroepen. Nog te vaak is uitoefening van deze beroepen aan huis niet mogelijk door bestemmingsplanvoorschriften.

### 3.3.2 Een hoogwaardig vestigingsklimaat

Een hoogwaardig vestigingsklimaat is noodzakelijk om bedrijven aan te kunnen trekken en bedrijven te kunnen behouden. Hieronder worden de onderdelen ruimtelijk economische structuur, marktpositie, bedrijventerreinenbeleid en arbeidsmarktbeleid uitgewerkt.

#### *Inspelen op ontwikkelingen met een heldere ruimtelijk economische structuur*

De toekomstige ruimtelijk economische ontwikkelingen bieden kansen voor versterking van de economische structuur op langere termijn. Er wordt daarom nu een ruimtelijk economische structuur vastgelegd die de basis moet bieden om optimaal in te kunnen spelen op deze kansen. Binnen deze ruimtelijk economische structuur kan een hoogwaardig en divers vestigingsmilieu worden geboden voor de kennisintensieve bedrijvigheid en dienstverlening. Vastlegging van de ruimtelijk economische structuur biedt kansen voor versterking van het imago en met geleiding binnen de structuur wordt een helder en herkenbaar vestigingsmilieu geboden.

In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van Lelystad voor de langere termijn vastgelegd. Op basis van de toekomstige ontwikkelingen en de huidige plannen voor bedrijfsvestiging tekent zich reeds een ruimtelijk-economische structuur af. Van Luchthaven Lelystad/Larserpoort/Flevopoort, via de Larserdreef en de Campuszone, richting het Stadshart ontstaat een gediversificeerde business-zone.

De structuur kent de volgende componenten<sup>26</sup>:

- Het hoogwaardige binnenstedelijke kantorenmilieu wordt geboden in de Stationsomgeving (Stadshart en Schouw-Oost) Met de combinatie van de voorzieningen in het Stadshart, zoals retail en horeca, kan hier een concurrerend milieu worden geboden voor grootschalige kantoorontwikkelingen.

---

<sup>26</sup> Een gedetailleerder invulling van kenmerken van de afzonderlijke locaties wordt gegeven in hoofdstuk 4.

- ❑ De Campuszone-Noord biedt in de toekomst mogelijkheden een uitloopgebied te creëren, specifiek voor kantoren die zich in een parkachtige omgeving wensen te vestigen.
- ❑ De Larserdreef (gebied Lelystad-Zuid) biedt mogelijkheden voor het vestigen van kleinschaliger solitaire kantoren met presentatiemogelijkheden.
- ❑ Flevopoort en Larserpoort bieden mogelijkheden voor het vestigen van industrie, handel en transport en logistiek. Op de zichtlocaties kan bedrijven met behoefte aan presentatie en een aanmerkelijke kantoorcomponent een aantrekkelijke vestigingsplaats worden geboden.
- ❑ De mogelijke vastgoedontwikkelingen nabij Luchthaven Lelystad zullen nader afgewogen moeten worden in het licht van de toekomstige functie van de luchthaven. Bij een doorgroei van de luchthaven naar een “Business-Airport” kan een economisch knooppunt ontstaan, bestaande uit luchthaven, Larserpoort en mogelijke haltering van de Zuiderzeelijn.

Deze structuur beantwoordt aan de eisen van de markt en de gemaakte keuzen in het economisch beleid:

- ❑ Lelystad kan de markt alle vestigingsmilieus bieden;
- ❑ Structuur en milieus spelen in op de trends en ontwikkelingen in de markt;
- ❑ De structuur speelt in op de nieuwe beleidsontwikkelingen in het kader van de Nota Ruimte (met name het locatiebeleid);
- ❑ De structuur biedt mogelijkheden voor versterking van de bereikbaarheid, en door de bundeling aan een stedelijke as ook voor openbaar vervoer.

Positionering en invulling van de geschetste structuur heeft de komende jaren prioriteit. De programmatische invulling van de structuur zal gefaseerd plaats moeten hebben. Daarmee kan tevens een geleding in activiteiten en ruimtelijke kwaliteit tot uiting komen. De geleding van activiteiten wordt daarbij gericht op de marktwensen en vervoersintensiteiten. In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de specifieke locaties en de te bieden vestigingsmilieus op deze locaties.

Met de prioritering van de positionering en invulling van de structuur wordt optimaal ingespeeld op de mogelijke infrastructurele ontwikkelingen, zoals de Hanzelijn, de Zuiderzeelijn en Luchthaven Lelystad. Ontwikkeling van Luchthaven Lelystad kan cruciaal zijn voor de positionering en invulling van de structuur. Dat zelfde geldt voor de locatie van de terminal wanneer de Zuiderzeelijn in Magneetzweefbaanvariant wordt uitgevoerd.

De OverslagTerminal Lelystad (OTL) valt buiten de beschreven structuur, evenals het Bio-Science-Park en omgeving. Beide ontwikkelingen zijn thematische ontwikkelingen waarvoor geen alternatieve vestigingsplaats kan worden aangewezen. Ontwikkeling van de OTL past in beginsel binnen de gemaakte keuze voor gericht sectorbeleid en het profiel van industrieel logistiek complex. Een OTL is een economische voorziening op regionale en nationale schaal.

### *Herkenbare marktpositie*

Het imago is de afgelopen jaren verbeterd en verbetert op dit moment onder meer als gevolg van het samenspel van Factory-Outlet-Centre, Bataviawerf en Nieuwland Poldermuseum aan de kust. De uitvoering van Batavia Haven als voortzetting zal tevens moeten bijdragen aan een verdere imagoversterking.

Duurzame versterking van het imago vraagt echter om meer. Met de keuze voor een industrieel-logistiek complex is een profiel gekozen. Een profiel dat herkenbaar in de markt kan worden gepositioneerd. Deze profielkeuze zal nader uitgewerkt worden, actief worden gecommuniceerd naar de markt en het acquisitiebeleid zal hierop dienen te worden geactualiseerd.

Deze profielkeuze zal ook uitgewerkt worden in de nadere profilering van de bedrijventerreinen. Deze is noodzakelijk om de uitstraling van de bedrijventerreinen en de bedrijfsruimten te stimuleren. Herkenbare profilering en stimulering van de kwaliteit van de terreinen en de bedrijfsruimte moet bijdragen tot een hoger rapportcijfer. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de profilering van de diverse vestigingsmilieus. Naast deze profilering zal de toepassing van parkmanagement de kwaliteit van de terreinen moeten verhogen.

De ruimtelijk economische structuur en de geleding van de functies in de structuur geeft bovendien een fysiek herkenbaar en kwalitatief gedifferentieerd hoogwaardig vestigingsmilieu. Dit vestigingsmilieu kan helder worden gecommuniceerd naar de markt.

### *Voldoende bedrijventerrein van grote kwaliteit*

Een divers en hoogwaardig investeringsklimaat bestaat niet alleen uit beschikbaarheid van voldoende ruimte. Het aanbod in ruimte zal even divers moeten zijn als de wensen van de sectoren die in de komende jaren aangetrokken gaan worden. Aan de hand van de vestigingsplaatsvoorkeuren van bedrijven zal een divers en marktconform locatieaanbod nader uitgewerkt worden. Segmentering en eenduidige positionering van bedrijventerreinen is in toenemende mate noodzakelijk om de diverse sectoren te kunnen bedienen. Segmentering, ruimtelijke inrichting, en vestiging op de terreinen moeten het marktprofiel ondersteunen.

De bedrijventerreinen moeten voldoende kwaliteit hebben om de concurrentie met andere terreinen te kunnen doorstaan en moeten voldoende kwaliteit houden om in de verdere toekomst ook concurrerend te kunnen blijven. Integrale bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is een belangrijke voorwaarde voor kwaliteitsbehoud en behoud van de concurrentiekracht. Onder integrale bereikbaarheid wordt de bereikbaarheid per auto, fiets en openbaar vervoer verstaan, maar ook de bereikbaarheid voor ICT-diensten en breedbandtoepassingen.

De keuze voor de sectoren industrie, handel en logistiek kan de nu nog goede autobereikbaarheid van Lelystad onder druk zetten. In het kader van de planvorming voor nieuwe terreinen zal hier aandacht aan worden besteed. Bij het garanderen van de uitstekende bereikbaarheid van de bedrijventerreinen in Lelystad zal ook het Rijk worden betrokken.

Een helder profiel  
per terrein/per zone  
van een terrein

Integraal bereikbaar, dus  
ook voor ICT-diensten

Bedrijven stellen steeds hogere eisen aan hun vestigingsplaats. Op Noordersluis en Oostervaart staat de kwaliteit onder druk. De reeds lopende trajecten voor herstructurering van deze terreinen moeten deze terreinen op het niveau brengen dat past bij de eisen van de gevestigde bedrijven en de locaties aantrekkingskracht houden voor nieuwe investeringen. Wanneer kwaliteit op de bestaande bedrijventerreinen te zeer uit de pas komt te lopen bij de nieuwe werklocaties, zullen de bestaande terreinen worden "leeggetrokken" en sneller, minder aantrekkelijk worden met alle problemen van dien.

Parkmanagement als  
middel tot  
kwaliteitsborging

Om de kwaliteit ook in de toekomst vast te kunnen houden zal op alle terreinen in Lelystad, in een gefaseerde aanpak een vorm van bedrijventerrein- of parkmanagement worden ingevoerd. Bij nieuwe terreinen wordt parkmanagement verankerd bij de uitgifte van de kavels. Voor de bestaande terreinen worden projecten ontwikkeld om gezamenlijk met de gevestigde bedrijven tot het gewenste parkmanagement te komen. Blijvende kwaliteit zal ook gestimuleerd worden door de herstructurering van bestaande terreinen. In overleg met de gevestigde bedrijven wordt het vestigingsklimaat per bedrijventerrein in kaart gebracht om de knelpunten in het vestigingsklimaat te kunnen identificeren en van adequate maatregelen te voorzien.

Hogere kwaliteit van terreinen bestaat maar ten dele uit een hoogwaardiger invulling en daaraan verbonden hogere kosten van de openbare ruimte. Het gaat tevens om een adequate uitwerking en handhaving van beeldkwaliteitsplannen en een juiste op elkaar aansluitende invulling van de terreinen met de te vestigen bedrijven. Hogere kwaliteit behoeft dan ook niet in alle gevallen te betekenen dat er sprake is van hogere beheerskosten. Hier zal gezocht worden naar evenwicht.

#### *Voldoende adequaat opgeleid personeel*

Aansluiting onderwijs -  
arbeidsmarkt

Gelet op de werkgelegenheidsdoelstelling en de samenstelling van de beroepsbevolking zal er gewerkt moeten worden aan de versterking van de relatie onderwijs-arbeidsmarkt. Beschikbaarheid van adequaat opgeleid personeel is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor bedrijven. De huidige arbeidsmarkt in Lelystad wordt onvoldoende positief gewaardeerd, door zich vestigende en vertrekkende bedrijven. Binnen het arbeidsmarktbeleid zal ook de vraagkant nadrukkelijk om aandacht blijven vragen. Het betreft de ontwikkeling van vraaggestuurd beleid. Het Regionaal Platform Arbeidsmarkt Flevoland rekent de afstemming onderwijs-arbeidsmarkt tot haar primaire doelstellingen in het strategisch beleidskader<sup>27</sup>. Deze beleidsontwikkeling wordt ondersteund. In afstemming met het RPA Flevoland en het daarbij functionerende netwerk zullen initiatieven worden ontplooid om tot verbetering van de arbeidsmarkt te komen. De relatie onderwijs-arbeidsmarkt is tevens aandachtspunt in de integrale arbeidsmarktnota Lelystad. Voor de verbetering van de aansluiting onderwijs – arbeidsmarkt is een meersporenbeleid ingezet.

---

<sup>27</sup> Beleidsnotitie en regionaal actieplan 2002-2003, Regionaal Platform Arbeidsmarkt Flevoland, september 2002.



### *Arbeidsmarktbeleid*

Het landschap rond gesubsidieerde arbeid is drastisch gewijzigd. Gemeenten hebben hierbij grotere verantwoordelijkheden gekregen. Bezien zal moeten gaan worden in hoeverre in afstemming met de andere Flevolandse gemeenten, afspraken te maken zijn met het bedrijfsleven (dat zich hier wil vestigen), omtrent de toeleiding van bepaalde doelgroepen werkzoekenden, al dan niet met een bijstandsuitkering (dus bijvoorbeeld ook Anw-ers (personen die een uitkering ontvangen op grond van de algemene nabestaandenwet) en/of Nug-ers (niet-uitkeringsgerechtigden).

Ten behoeve van het integraal arbeidsmarktbeleid wordt een gemeentelijke werkgroep in het leven geroepen. Deze werkgroep zal op korte termijn een voorstel ontwikkelen, waarin de richting, de thema's en de wijze waarop de werkgroep vorm gaat geven aan een integrale arbeidsmarktbeleid. Daar het arbeidsmarktbeleid bovendien een belangrijk onderdeel vormt van de economische pijler uit het Grotestedenbeleid, wordt met name in dat verband gezien of naast het GSB-programma nog een aanvullend arbeidsmarktprogramma gewenst is.

### *Ondernemingsklimaat*

Ook de dienstverlening van de gemeente aan het bedrijfsleven vormt een onderdeel van het totale vestigingsklimaat. Uiteraard dient de kwaliteit van de gemeentelijke dienstverlening (op het gebied van economische zaken) voortdurend te worden bewaakt en waar nodig verbeterd. Samengevat houdt Lelystad via de ogen van het lokale bedrijfsleven (Benchmark gemeentelijk ondernemingsklimaat van G30, Ministerie van Economische Zaken, 2002) over de gehele linie haar waardering vast. Een significant mindere score had Lelystad als het ging om de afhandelingsduur van bouwvergunningen. Dit is bij de tussenmeting aanzienlijk verbeterd: Lelystad staat nu qua snelheid van afhandeling in de top 12. Op het gebied van de "vindbaarheid van de juiste persoon/loket" ten aanzien van "economische vragen", is de waardering tussen 2000 en 2002 gedaald in Lelystad (van 'ruim voldoende' naar 'voldoende'). Inmiddels is de herkenbaarheid van de gemeentelijke economische functies (1. ontwikkelen economische beleidsvisies en de uitvoering; 2. acquisitie van nieuwe bedrijven; 3. beheer en relaties met het gevestigde bedrijfsleven) per 1 juni 2003 inzichtelijker geworden. Alle functies zijn nu ondergebracht bij één afdeling: de afdeling economische zaken. De accountmanagers van de afdeling zijn het centrale aanspreekpunt voor het bedrijfsleven. De verbetering van de "vindbaarheid" zal geschieden:

- via een uitbreiding en verbetering van het virtuele bedrijfsloket op de gemeentelijke website;
- verdere profilering van het accountmanagement (beheer & onderhouden relaties): systematisch en planmatig afleggen van bedrijfsbezoeken.

### 3.3.3 Monitoring, programmering en evaluatie

Het hierboven beschreven beleid voor de stimulering van economische ontwikkeling vraagt nadrukkelijk om monitoring van de economische ontwikkelingen.

Arbeidsmarktontwikkelingen en economische groeiontwikkelingen, zoals die zich bijvoorbeeld op dit moment voordoen, kunnen vragen om bijstelling van beleid of bijstelling van de faseringen van voorgestane ontwikkelingen.

De evaluatie van het beleid zal worden afgestemd met de evaluatie/monitoring in het kader van de evaluatie rond de programma's voor ISV/EPD-ICES/GSB. In het in 2004 te

herziene Meerjarenontwikkelingsprogramma 2005-2009 zullen deze indicatoren worden vastgelegd.

Met de uitkomsten van de monitoring en de verwachte ontwikkelingen voor het komende jaar, zal jaarlijks een geïntegreerde woningbouw, bedrijventerrein en kantoorlocatie – planning kunnen worden opgesteld. Een mogelijke indeling voor het economisch deel van een meerjarenbouwprogramma is:

- ❑ Woon-werkcombinaties;
- ❑ Bedrijventerreinen per segment;
- ❑ Bedrijfsgebouwen;
- ❑ Kantoren.

De planning biedt de basis voor een meerjarenprogrammering en jaarprogramma op de genoemde gebieden. Het vormt daarmee een toevoeging aan de reguliere controle- en beleidscyclus. Deze jaarlijkse rapportages bieden daarmee tevens het kader voor de evaluatie en mogelijke actualisering van het hier beschreven beleidskader.

## 4 De werklocaties

### 4.1 De opgave voor nieuwe en bestaande locaties

De planning en kwalitatieve invulling van de bedrijventerreinen worden op het profiel van industrieel-logistiek complex gericht. Dat betekent dat voor de sectoren industrie, handel, transport en logistiek herkenbare, kwalitatief hoogwaardige en concurrerende vestigingsmilieus moeten worden geboden. Er dient kwaliteit te worden geboden. Duurzame kwaliteit, opdat de terreinen ook in de toekomst concurrerend zullen blijven.

Naast inspelen op de wensen van de potentiële vestigers dient de profilering van de afzonderlijke terreinen bij te dragen aan de gewenste ruimtelijk economische structuur. De geleding in de structuur dient een optimale bijdrage te leveren aan een concurrerend gemeentelijk vestigingsklimaat en dient een basis te geven voor na te streven schaalvoordelen, integrale ontwikkeling en uitwisselingsrelaties tussen bedrijven. De thematische ontwikkelingen van het Bio Science Park en de Overslag Terminal Lelystad dragen bij aan de algemene doelstellingen van kennisintensivering, werkgelegenheids groei en profilering als industrieel logistiek complex.

#### *De vraag*

Om de taakstelling in arbeidsplaatsen en versterking van de productiestructuur te bereiken is in totaal 153 ha. nodig. Om ook na 2015 bedrijven een vestigingsplaats te kunnen bieden is aanvullend minimaal 3x de jaarlijkse uitgifte als strategische voorraad noodzakelijk, zijnde ca. 30 ha. Afhankelijk van de ontwikkeling van de planvoorraad zal worden bepaald wanneer gestart moet worden met de ontwikkeling van deze strategische voorraad. In een grove indeling in segmenten ziet de opgave er als volgt uit:

<i>Segment</i>	<b>Benodigd oppervlak in ha.</b>
Industrie	25
Gemengd	73
Distributie	40
Hoogwaardig	15

#### *Het aanbod*

Per 1 januari 2003 is in totaal ca. 100 ha. beschikbaar op de locaties Oostervaart -Oost, Noordersluis, Flevopoort en Larserpoort. Uitgaande van een gemiddelde uitgifte van ca. 12 – 15 ha. per jaar is dit voor de totale voorraadpositie voldoende tot ca.2010. Rekening houdend met een ijzeren voorraad voor 3 jaar is uitbreiding van de voorraad eerder aan de orde, zeker wanneer een onderverdeling wordt gemaakt per segment.

Op basis van de huidige marktomstandigheden en aannamen voor herstel van de economie kan een raming worden opgesteld van de voorziene uitgiften per segment

(bijlage 1). Op basis van deze raming kan worden vastgesteld wanneer voorbereidingen getroffen dienen te worden voor de uitbreiding van de bedrijventerreinenvoorraad. Dit leidt op basis van de huidige inzichten tot het volgende:

- In 2005 dient te worden gezocht naar een nieuwe locatie voor industrie en zwaardere bedrijvigheid en dienen de voorbereidingen te starten voor de planologische procedure;
- Met de huidige voorraadpositie op Larserpoort en Flevopoort inclusief de voorziene uitbreidingen van 15 en 26 ha. waarvoor reeds een project is gestart kan nog een redelijke tijd worden voorzien in de vraag naar gemengd terrein en hoogwaardig en representatief terrein. Of gestart moet worden met planologische voorbereidingen voor verdere uitbreidingen kan in 2004 nader worden beoordeeld. Er zal allereerst een studie worden uitgevoerd naar een Megapark Larserpoort. Daarbij zullen de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijventerrein, de ontwikkeling van de luchthaven en de ontwikkeling van de zuiderzeelijn in magneetweefuitvoering met elkaar in verband worden gebracht tot een knooppuntontwikkeling;
- Ten aanzien van distributie zullen de marktontwikkelingen afgewacht dienen te worden. Specifiek terrein voor distributie kan mogelijk aansluitend aan het huidige Larserpoort worden gevonden. Ook daarbij zal samenhang dienen te worden gevonden met een eventuele integrale knooppuntontwikkeling.

Door middel van monitoring zal de voorraadpositie jaarlijks worden gezien. Daarbij wordt de voorraadpositie gedifferentieerd naar segmenten en kwaliteiten. Grote uitgaven in een enkel segment kan ertoe leiden dat eerder dan voorzien op basis van het totaaloverzicht nieuw bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden. In bijlage 1 wordt een dergelijk overzicht gegeven op basis van meerdere scenario's ten aanzien van de uitgifte. Uit het bovenstaande kan mede worden geconcludeerd dat een grootschalige ontwikkeling van Flevokust als bedrijventerrein nu niet aan de orde is en dat ook voor de middellange termijn een dergelijke ontwikkeling niet onderbouwd kan worden vanuit de vraag en aanbodconfrontatie. Bovendien zou Flevokust een directe concurrent kunnen worden voor Larserpoort. De ontwikkeling van een overslagterminal wordt echter van harte ondersteund. Deze heeft een functie voor geheel Flevoland. Aangezien alle bedrijventerreinen in Lelystad een goede verbinding kennen met de overslagterminal, is ook op deze wijze het aanbod van multi-modaal vervoer gegarandeerd. De ontwikkeling van een nieuw eiland ten behoeve van de overslagterminal is niet haalbaar gebleken. Thans worden de mogelijkheden voor doorontwikkeling van de overslagterminal op de huidige locatie onderzocht. Voor het binnendijkse terrein nabij de containerterminal (Flevokust Noord) geldt dat wanneer een aantal bedrijven serieuze toezeggingen afgeven om zich hier te willen vestigen, de bereidheid dient te bestaan om te onderzoeken of dit mogelijk is. Het moet dan om bedrijven gaan die absoluut gebonden zijn aan de containerterminal, voldoende plaatsen opleveren en voldoende uitstraling voor de gemeente hebben.

De eventuele ontwikkeling van Flevokust als grootschalig bedrijventerrein is eerst op de lange termijn aan de orde. Nu wordt uitgegaan van een reserverende bestemming. Wanneer op termijn nieuwe locaties benodigd zijn voor bedrijventerreinontwikkeling is een algehele afweging van alternatieve locaties aan de orde. Voorzien is dat als eerste een nieuwe locatie gezocht dient te worden ten behoeve van industrie en zwaardere bedrijvigheid. Aan de hand van de vestigingsplaatseisen van deze sector en de ruimtelijke mogelijkheden zullen alternatieve locaties beoordeeld worden.

### *De kwaliteit*

Profilering van de bedrijventerreinen moet inspelen op de vestigingsplaatseisen van bedrijven en moet leiden tot een hogere kwaliteit van de terreinen. Parkmanagement moet de kwaliteit van de bedrijventerreinen tot in lengte van jaren garanderen. De profilering van de bedrijventerreinen en de kantoorlocaties heeft alleen betrekking op de nog uit te geven bedrijventerreinen. De kwaliteit van de bestaande terreinen Noordersluis en Oostervaart staat echter onder druk. Om de kwaliteit van deze terreinen op peil te houden wordt in overleg met de gevestigde bedrijven bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn. Voor Noordersluis is een herstructureringsaanpak geformuleerd en wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar parkmanagement op het terrein. Voor Oostervaart zal het ambitie-niveau nog bepaald dienen te worden.

### *De regio*

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van enkele belangrijke kenmerken van de gemeenten in Flevoland. Aan de hand hiervan kunnen conclusies worden getrokken ten aanzien van de regionale marktpositie, profilering en bedrijventerreinenontwikkeling.

<b>Gemeente</b>	<b>Productie structuur</b>	<b>Inzet op</b>	<b>Voorraad bedrijven terrein</b>	<b>Plannen</b>	<b>Periode</b>
Lelystad	Niet commerciële dienstverlening	Industrie, logistiek, handel, Zakelijke dienstverlening	100 ha.	Uitbreiding Larserpoort	Voor en na 2010
Almere	Zakelijke Dienstverlening, Handel	Zakelijke dienstverlening, Handel, Hoogwaardige logistiek, ICT	119 ha.	A6/A27; Stichtse Brug; Almere Poort; Almere Hout	Ca. 2010 Voor 2010 Voor 2010 Na 2010
Dronten	Landbouw, Bouw en Handel	Geen specifieke sectoren	60 ha.	A23/Hanzelijn	Voor 2010
Noordoostpolder	Handel, Industrie en Landbouw	Geen specifieke sectoren	59 ha.	De Munt Bedrijvenpark A6	Voor 2010 Voor 2010
Zeewolde	Zakelijke dienstverlening, Transport en logistiek	Zakelijke dienstverlening, ICT, Kennisintensieve industrie	34 ha.	-	
Zwolle	Industrie, handel en zakelijke dienstverlening	Zakelijke dienstverlening, industrie en handel	45 ha.	Hessenpoort 2 (ca.140 ha.)	Voor en na 2010
Harderwijk	Dienstverlening, handel en horeca, industrie en zakelijke dienstverlening	Zakelijke dienstverlening, handel en industrie	10 ha.	Lorentz-Oost (ca. 100 ha.)	Voor en na 2010

Bron: Provincie Flevoland, IBIS en gemeente Lelystad, cijfers 2003.

Bij dit overzicht past de volgende kanttkening. Almere zet in op de genoemde sectoren, blijkend uit de relevante beleidsstukken van de gemeente. Met het aanbod van de bedrijventerreinen wordt er echter naar gestreefd voor alle sectoren een mogelijke vestigingsplaats te bieden. Terreinen die direct concurreren met terreinen in Lelystad zijn Lage Vaart, Stichtse Kant en op langere termijn de A6/A27 ontwikkeling. De plannen in met name Zwolle en Harderwijk wijzen bovendien op een sterke concurrentie in het mogelijk accommoderen van overloop uit de Randstad.

Conclusie uit bovenstaand overzicht mag zijn dat er verschillen bestaan in productiestructuur en sectoren waarop ingezet wordt door gemeenten in Flevoland. De bestaande productiestructuur biedt veelal aanknopingspunten voor inzet op sectoren en voor profilering van de terreinen. De kwaliteit van het aanbod aan bedrijventerreinen is echter in hoge mate vergelijkbaar. Veel ruimte voor gemengde terreinen, waar vestiging van industrie, handel, bouw en transport en logistiek mogelijk is. Van een scherp segmenteringsbeleid en kwaliteits- en profileringsbeleid is nauwelijks sprake. De keuze voor een samenhangende inzet op industrie, handel en logistiek in Lelystad is uniek binnen Flevoland. Gericht acquisitiebeleid in samenhang met een kwalitatief hoogwaardig aanbod van bedrijventerreinen geeft ook mogelijkheden in de regionale markt.

## 4.2 Nieuw locatiebeleid

In de (concept) Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening wordt nieuw locatiebeleid aangekondigd. Dit zal in de nieuwe nota Ruimte worden geëffectueerd. De stringente normering van het huidige beleid wordt hiermee verlaten. Er wordt bovendien meer ruimte gelaten aan provincies, regio's en gemeenten voor een eigen invulling van het beleid. De Vijfde Nota spreekt niet meer van locaties, maar van een drietal vestigingsmilieus:

- ❑ Een Centrummilieu:
- ❑ Gemengd milieu en;
- ❑ Specifiek werkmilieu.

De provincie Flevoland heeft inmiddels nieuw provinciaal locatiebeleid vastgesteld. Het nieuwe beleid zal worden opgenomen in een herziening van het Provinciaal Omgevingsplan. Gemeenten is gevraagd om alvast te gaan anticiperen op nieuwe beleid.

Uitgegaan wordt van een nadere onderverdeling naar zeven locatietypen, die ingedeeld zijn naar de hierboven gegeven vestigingsmilieus:

- ❑ Centrummilieu:
  - Grootstedelijke centrumlocatie;
  - Overige centra;
- ❑ Gemengd Milieu:
  - Alle overige gebieden;
- ❑ Specifiek werkmilieu:
  - Kantoren;
  - Voorzieningen;

- Reguliere bedrijventerreinen;
- Industrierreinen.

Van gemeenten wordt een gemeentelijke vestigingsplaatsvisie (GVV) verwacht, waarin zij de bestaande en nieuwe werklocaties indelen naar de hier gegeven typologie. In de provinciale studie is voorts bij elk type vestigingslocatie aangegeven welke (harde) goedkeuringscriteria gebruikt zullen gaan worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast worden richtlijnen en aanbevelingen gegeven. Van richtlijnen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken, aanbevelingen betreffen aandachtspunten of beleidswensen.

Voor de bedrijventerreinen in Lelystad kan volgende indeling in vestigingstypen worden gehanteerd:

- Noordersluis: gemengd bedrijventerrein/binnenstedelijk bedrijventerrein
- Oostervaart/Oostervaart-Oost: industrierrein
- Flevopoort: bedrijventerrein; hoogwaardig
- Larserpoort: bedrijventerrein; hoogwaardig/logistiek
- Bio-Sciencepark: bedrijventerrein; thematisch
- Luchthaven Lelystad: bedrijventerrein; thematisch terrein
- OTL/Flevokust: bedrijventerrein; logistiek
- Kempenaar, Jol, Griend, Gildenhof Tjalk: binnenstedelijke terreinen
- Het Stadshart is de grootstedelijke centrumlocatie
- Campus/larserdreef wordt ingedeeld in overige centra.

Vooralsnog zal Lelystad terughoudend omgaan met de gecreëerde mogelijkheden uit het versoepelde locatiebeleid. Concentratie van kantorenlocaties is het devies. Dit om ook op die wijze het ontstaan van een institutionele kantorenmarkt mogelijk te maken.

Bovendien ligt de hoogste prioriteit voor het realiseren van een kantorenprogramma in het Stadshart. Opvolgend in tijd komen andere locaties met enige omvang in beeld. Na het Stadshart wordt gekeken naar die locaties die zich in de economische zone bevinden tussen Stadshart en Luchthaven Lelystad en een bijdrage kunnen leveren aan de knooppuntontwikkeling (Stationsomgeving & A6/Luchthaven).

Het principe van het juiste bedrijf op de juiste plaats wordt hiermee niet verlaten. Criteria die bij de vestiging van bedrijven en kantoren op de diverse locaties zullen worden gehanteerd zijn arbeidsintensiteit en bezoekersintensiteit van de te vestigen bedrijven en kantoren. Het Stadshart is binnen de structuur de locatie voor arbeids- en bezoekersintensieve bedrijvigheid. Concentratie van deze vormen van bedrijvigheid nabij het station biedt toegevoegde waarde vanwege de bereikbaarheid per openbaar vervoer voor werkenden en bezoekers. Grootschalige kantoorontwikkeling in het stadshart biedt daarbij toegevoegde waarde en ontwikkelingsmogelijkheden voor overige functies in het stadscentrum. Kleinschaliger kantoorontwikkeling met lagere intensiteiten in arbeid en bezoekers kan een goede vestigingsplaats worden geboden in de uitlopers van het stadshart. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld financieel-economische adviesbureaus aan particulieren, ICT en juridische advisering.

Vestiging van solitaire kantoren op de bedrijventerreinen langs de A6 wordt onder voorwaarden mogelijk. Er dient een locatie te worden aangewezen van minimaal

10.000 m<sup>2</sup> bvo en een vestiging dient minimaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo te omvatten. Uitgangspunten voor Lelystad zijn hierbij zijn dat aanbod van locaties aan de A6 niet concurrerend mag zijn voor de ontwikkeling van de Stationsomgeving. De eerder gehanteerde percentages van maximaal 30% kantoorvloeroppervlak zullen worden verhoogd. Met de toenemende verdienstelijking in alle sectoren is verhoging van het aandeel kantoorvloeroppervlak noodzakelijk.

Bij de afweging van solitaire kantorenlocaties aan de A6 op het knooppunt A6/Larserdreef zullen de volgende criteria worden gehanteerd:

- Geen of lage en specifieke bezoekersfunctie (business tot business);
- Auto-afhankelijkheid voor de bedrijfsuitvoering (hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld consultancy- en adviesbureaus)
- Snelwegprofilering gewenst;
- Minimaal vloeroppervlak van ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Bovenstaande benadering van het locatiebeleid moet een bijdrage leveren aan de economische en ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van Lelystad. Tevens leidt deze inzet tot een gecontroleerde kantorenontwikkeling op de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen Flevopoort en Larserpoort, waarmee tegemoet gekomen kan worden aan de vestigingsplaatseisen van bedrijven. Nadere uitwerking zal plaatshebben in het kader van de voorschriften in de bestemmingsplannen.

### 4.3 Duurzame bedrijventerreinen

Nationaal en provinciaal is beleid ontwikkeld om te komen tot duurzame bedrijventerreinen. Onder duurzame bedrijventerreinen wordt verstaan:

*Samenwerking tussen bedrijven en bedrijven en overheden gericht op het verminderen van grondstofgebruik en milieubelasting, efficiënt ruimtegebruik en verbetering van het bedrijfseconomisch resultaat.*

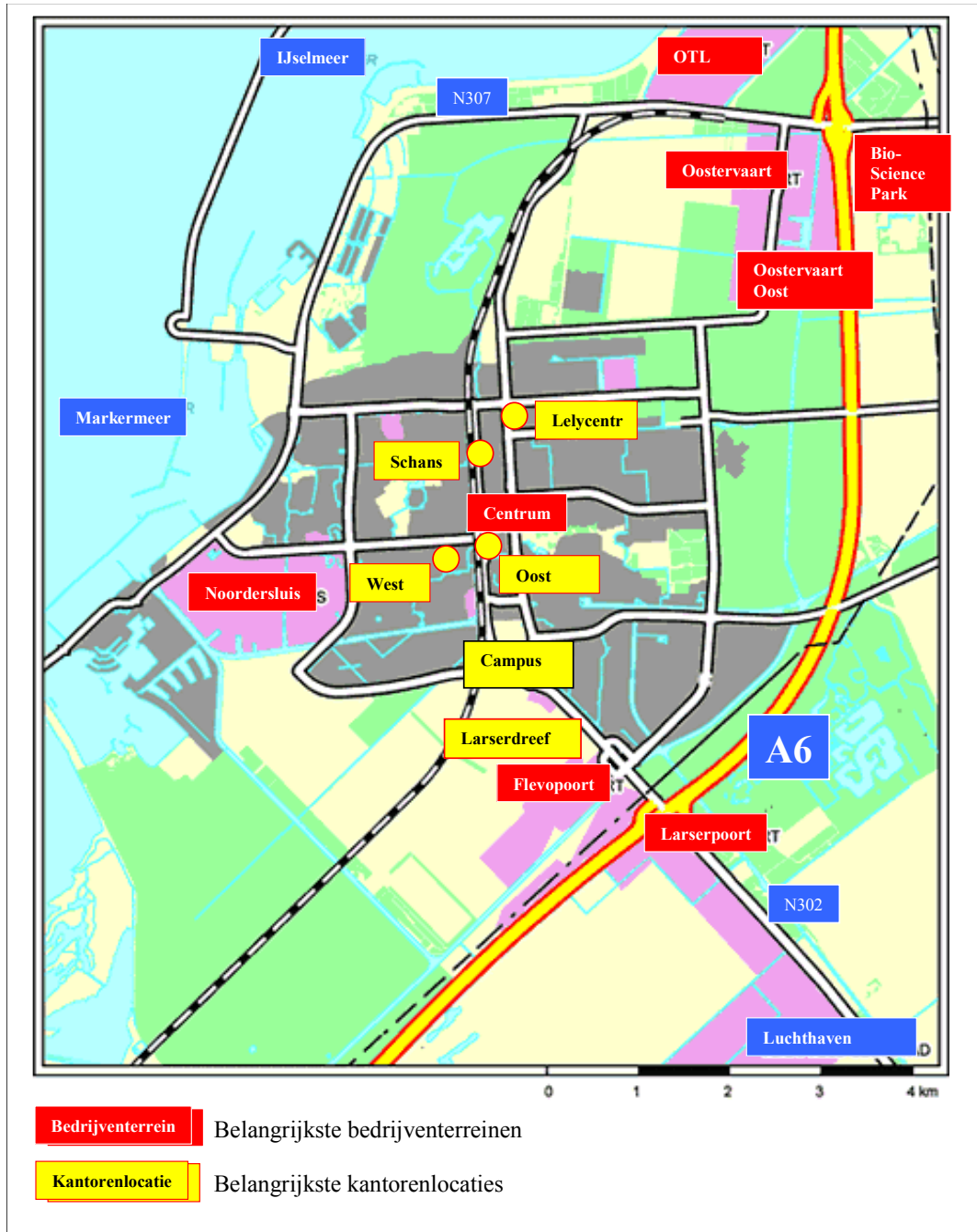
De gemeente kan een belangrijke aanzet geven tot het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen door in alle fasen van het proces (ontwerp, aanleg en beheer) consequent gebruik te maken van de Handreiking Duurzame kwaliteit op bedrijventerreinen (Provincie Flevoland, november 2000). Daarnaast kunnen in de beheerfase projectmatige activiteiten worden uitgevoerd die de duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein verder versterken.

Parkmanagement is veelal de sleutel tot het inhoud geven aan de bovengenoemde projecten. Via de doelstelling van parkmanagement zal ook gestreefd worden naar verduurzaming van de Lelystadse bedrijventerreinen. Daarnaast zullen de concrete herstructureringsprocessen op Noordersluis en Oostervaart mogelijkheden bieden voor verbreden van de doelstelling van de herstructurering naar een integrale aanpak in het kader van duurzame bedrijventerreinen.

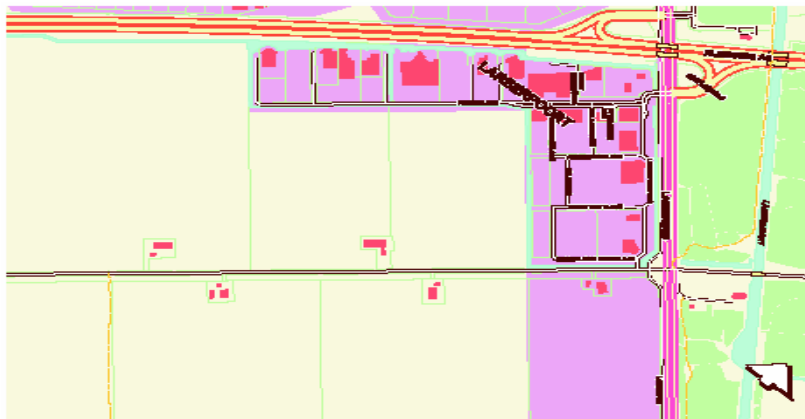


## 4.4 Profielen bedrijventerreinen

Kaart 1: Werklocaties in Lelystad



#### 4.4.1 Bedrijventerrein Larserpoort



##### *Algemene beschrijving*

Situering	: Ligging direct aan de A6 en de N302
Vestigingsmilieu	: bedrijventerrein; hoogwaardig/logistiek
Typering	: Modern bedrijventerrein met zichtlocatie
Uitstraling	: Regionale en (inter)nationale aantrekkingskracht

##### *Invulling*

Huidige bestemming	: - Groothandel (voedings- en genotsmiddelen, consumenten artikelen, machines apparaten en toebehoren) - Vervoer en communicatie (voornamelijk goederenvervoer over de weg)
Milieucategorie	: 2-5, heeft vooral betrekking op de vervoersaantrekkende werking van bedrijven.

##### *Omvang*

Bruto	: 40 ha
Netto	: 32 ha
Uitbreiding	: Grootschalige uitbreidingen mogelijk, nu 41 ha voorzien.
Kavelomvang	: Gezoneerd vanaf 0,5 ha.
Arbeidsplaatsen	: 35 per ha.

##### *Inrichting en zonering*

Inrichting	: Functionele inrichting, toegesneden op weginfrastructuur
Zonering	: - Zichtlocaties langs de A6 en N302 voor representatieve bedrijven - Milieu-hinderlijke of grootschalige bedrijven gezoneerd
Gebouw	: Modern tot hoogwaardige functionele uitstraling
Kantoren aandeel	: Tot 70% kantoorvloeroppervlak
Parkeren	: Op eigen kavel
Beheer	: Parkmanagement in studie

##### *Maatregelen*

- Stimulering bedrijventerreinvereniging op weg naar parkmanagement;
- Stimulering vervoersmanagement bedrijven;
- Reserveren voor snelweggeoriënteerde bedrijvigheid

#### 4.4.2 Bedrijventerrein Oostervaart en Oostervaart-Oost



##### *Algemene beschrijving*

Situering	: Ligging direct aan de A6 en de N307
Vestigingsmilieu	: Industrieterrain
Typering	: Zwaar bedrijventerrein
Uitstraling	: Lokale en regionale uitstraling

##### *Invulling*

Huidige bestemming	: Het accent ligt op de meer zware en grootschalige bedrijfsactiviteiten uit de bouw, handel en industrie. Mogelijkheden voor watergebonden activiteiten.
Milieucategorie	: 1-6. Uitstraling vanwege productie en vervoersaantrekkende werking

##### *Omvang*

Bruto	: 165 ha.
Netto	: 125 ha.
Uitbreiding	: Bruto 30 ha. Oostervaart-Oost, nog ca. 16 ha. beschikbaar
Kavelomvang	: vanaf 0,5 ha.
Arbeidsplaatsen	: ± 30 per ha.

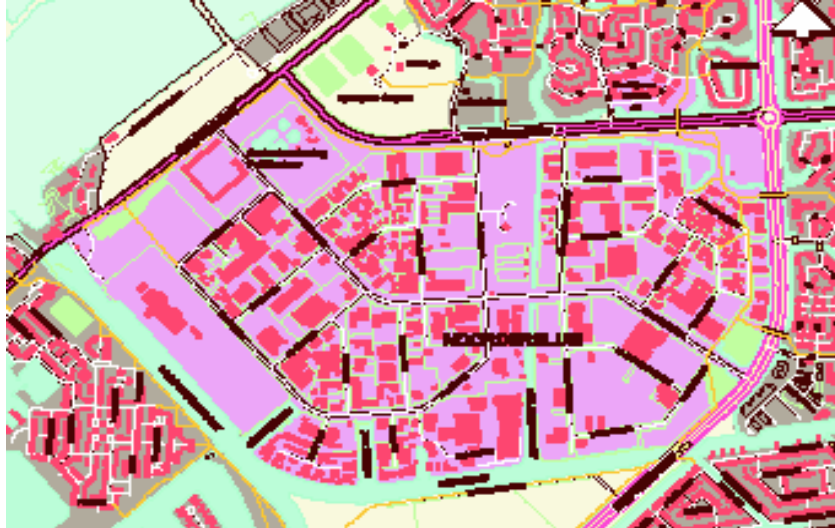
##### *Inrichting en zonering*

Inrichting	: Sobere en eenvoudige inrichting. Beperkte representatieve uitstraling van een aantal panden
Zonering	: Geen zichtlocaties van betekenis
Gebouw	: Sobere, moderne uitstraling van kantoor-halcombinaties en bedrijfsverzamelgebouwen
Kantoren aandeel	: Tot 30% kantoorvloeroppervlak
Parkeren	: Parkeren op eigen kavel
Beheer	: Parkmanagement in studie, bedrijventerreinvereniging Platform Oostervaart

##### *Maatregelen*

- Stimuleren bedrijventerreinvereniging als opstap naar parkmanagement;
- Stimuleren duurzaamheid door energie-, warmte-, water- en afval-management, gekoppeld aan Parkmanagement;
- Herstructurering ruimtegebruik, infrastructuur en verbetering uitstraling bedrijfspanden

#### 4.4.3 Bedrijventerrein Noordersluis



##### *Algemene beschrijving*

Situering	: Binnenstedelijke ligging. Ontsluiting via N302 met de A6
Vestigingsmilieu	: bedrijventerrein
Typering	: Gemengd bedrijventerrein/binnenstedelijk
Uitstraling	: Lokale en regionale uitstraling

##### *Invulling*

Huidige bestemming	: Uiteen lopende activiteiten. Groothandel, bouw en industrie en dienstverlening. Grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid
Milieucategorie	: gezoneerd 1-5

##### *Omvang*

Bruto	: 198 ha.
Netto	: 120 ha.
Uitbreiding	: -
Kavelomvang	: Vanaf 1.000 m <sup>2</sup>
Arbeitsplaatsen	: ca. 30 per ha.

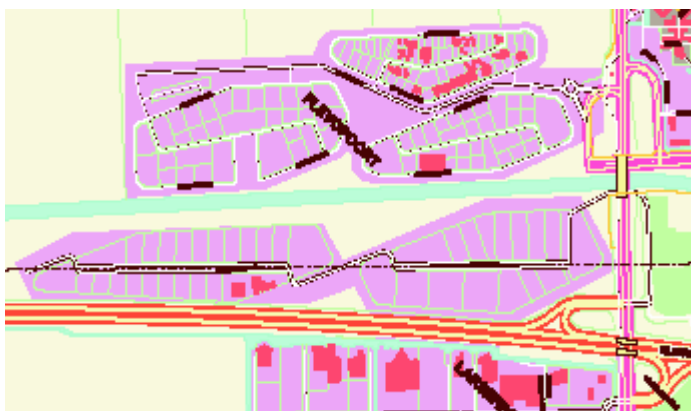
##### *Inrichting en zonering*

Inrichting	: Ruim opgezet. Sober.
Zonering	: Interne zonering ten behoeve van milieuhinder en zichtbaarheid
Gebouw	: Sterk wisselende kwaliteit. Over het algemeen redelijk
Kantoren aandeel	: tot 70%
Parkeren	: Op eigen kavel
Beheer	: Bedrijventerreinvereniging aanwezig.

##### *Maatregelen*

- Stimuleren bedrijventerreinvereniging als opstap naar parkmanagement;
- Stimuleren duurzaamheid door energie-, warmte-, water- en afval-management, gekoppeld aan Parkmanagement;
- Herstructurering ruimtegebruik, infrastructuur en verbetering uitstraling bedrijfspanden

#### 4.4.4 Bedrijventerrein Flevopoort



##### *Algemene beschrijving*

Situering	: Ligging direct aan de A6 en de N302
Vestigingsmilieu	: bedrijventerrein/hoogwaardig.
Typering	: Modern bedrijventerrein met zichtlocaties, tevens combinatiemilieu met specifieke retail
Uitstraling	: Lokale en regionale uitstraling, “business to consumer” oriëntatie, zichtlocaties aan A6 (inter)nationale uitstraling

##### *Invulling*

Huidige bestemming	: - Groothandel en retail (auto's, bouwmaterialen en keukens) - Vervoer en communicatie (verhuisbedrijven, post- koeriersdiensten en telecombedrijven)
Milieucategorie	: 2-5, heeft vooral betrekking op de vervoersaantrekkende werking van de bedrijvigheid

##### *Omvang*

Bruto	: 100 ha.
Netto	: 80 ha.
Uitbreiding	: -
Kavelomvang	: Gezoneerd vanaf 1.250 m2 tot vanaf 0,5 ha.
Arbeidsplaatsen	: gezoneerd 30,40 en 50 per ha.

##### *Inrichting en zonering*

Inrichting	: Hoogwaardige inrichting
Zonering	: Zichtlocaties langs A6 ten behoeve van hoogwaardige bedrijvigheid en hoogwaardige retail
Gebouw	: Modern tot hoogwaardige uitstraling
Kantoren aandeel	: Tot 70% kantoorvloeroppervlak voor de bedrijven, 100% voor kantoren
Parkeren	: Op eigen kavel ten behoeve van bezoekers
Beheer	: Parkmanagement in oprichting

##### *Maatregelen*

- Parkmanagementorganisatie daadwerkelijk starten.

#### 4.4.5 Bedrijventerrein Bio-Science Park



##### *Algemene beschrijving*

Situering	: Ligging aan A6 en N307
Vestigingsmilieu	: bedrijventerrein
Typering	: thematisch
Uitstraling	: Nationaal en internationaal georiënteerd

##### *Invulling*

Huidige bestemming	: Hoogwaardige kennisintensieve industrie uit de biotechnologie en de farmaceutische industrie en de hieraan gekoppelde zakelijke dienstverlening.
Milieucategorie	: 2-4

##### *Omvang*

Bruto	: 30
Netto	: 20
Uitbreiding	: -
Kavelomvang	: Divers
Arbeitsplaatsen	: Gemiddeld meer dan 40 per ha.

##### *Inrichting en zonering*

Inrichting	: Hoogwaardige parkachtige inrichting
Zonering	: Zichtlocaties aan A6
Gebouw	: Variatie van productieruimten en kantoren. Modern tot hoogwaardige uitstraling
Kantoren aandeel	: Tot 70% kantoorvloeroppervlak voor de productiegerelateerde bedrijvigheid tot 100% voor de verbonden zakelijke dienstverlening
Parkeren	: Op eigen kavel en collectief ten behoeve van bezoekers
Beheer	: Parkmanagement via VVE

##### *Maatregelen*

- Betreft een particuliere ontwikkeling zodat hier geen maatregelen worden overwogen. Wel is een gezamenlijke verstevigde acquisitie-inzet noodzakelijk om tot de gewenste invulling te kunnen komen. Partijen hierin zijn de samenwerkende ontwikkelende partijen, provincie en gemeente.

## 4.5 De kantoorlocaties

### 4.5.1 Inleiding

Rekening wordt gehouden met een verdienstelijingsslag vanaf 2007/2008. De ontwikkeling van zakelijke dienstverlening is in het algemeen volgend op de ontwikkelingen in de industrie en overige sectoren. Voldoende bedrijvigheid is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor zakelijke dienstverlening.

Binnen de zakelijke dienstverlening wordt vooral ingezet op front-offices uit de commerciële dienstverlening. Daarnaast wordt gestreefd naar een verdere versterking van de positie van Lelystad in de niet commerciële dienstverlening. De positie van provinciehoofdstad biedt hiertoe mogelijkheden.

Een essentiële voorwaarde voor de versterking van de zakelijke dienstverlening is een hoogwaardig en concurrerend kantorenmilieu. Dat kantorenmilieu dient tevens de reeds aanwezige dienstverlening in Lelystad te behouden. Doorgroeimogelijkheden zijn daarvoor een belangrijke voorwaarde. Een concurrerend kantorenmilieu kan worden gecreëerd met een divers aanbod, gericht op de vestigingsplaatsseisen van bedrijven. De diversiteit van een kantorenmilieu komt tot uiting in schaal en maat van de gebouwen en in kwalitatieve aspecten als bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitstraling en voorzieningenniveau.

### 4.5.2 De markt

Tot en met 2015 wordt gerekend met een totale behoefte van ca. 150.000 m<sup>2</sup> b.v.o., waarvoor ca. 60.000 m<sup>2</sup> binnenstedelijk kantorenmilieu ontwikkeld moet worden en ca. 90.000 m<sup>2</sup> op specifieke kantorenlocaties.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven beslaat de 90.000 m<sup>2</sup> specifieke kantorenlocaties ca. 10 ha.<sup>28</sup>

Deze raming is gebaseerd op de demografische ontwikkelingen, de taakstelling in werkgelegenheidsontwikkeling en de kwalitatieve onderverdeling daarin. Hierin is nog geen ruimte opgenomen voor vervangingsvraag. In de raming is uitgegaan van het creëren van meerdere kantorenmilieus; een binnenstedelijk kantorenmilieu en specifieke kantorenlocaties. Die laatste categorie wordt nog nader worden gespecificeerd naar omvang van de gebouwen en kwalitatieve aspecten.

De huidige jaarlijkse opname aan kantoorruimte in Lelystad is nog vrij beperkt, en het betreft nog geen beleggersmarkt. Er wordt nog niet op risico, zonder zekerstellende voorverhuur, ontwikkeld. Een dergelijke positie is op termijn echter haalbaar, samenhangend met de verdienstelijking van de economie, de groei van de lokale economie en de toename van het inwoneraantal.

Monitoring van de marktontwikkelingen is daarmee van groot belang om tot een adequate fasering van het aanbod te komen. In die fasering staat voorop dat de mogelijk

---

<sup>28</sup> Behoefferaming Kolpron Consultants BV : Strategische visie werklocaties Lelystad

toekomstige ontwikkeling tot een volwassen kantorenmarkt niet in de weg gestaan mag worden.

De doorgroei naar een volwassen kantorenmarkt kan niet alleen worden gerealiseerd met het creëren van een concurrerend vestigingsklimaat. Daarvoor is tevens een stevige en extra acquisitie-inspanning vereist. Lelystad kan een positie in de ‘kantorenatlas’ verkrijgen wanneer een groter bedrijf van naam voor de stad kiest. De acquisitie zal hier dan ook op gericht moeten zijn.

#### 4.5.3 Binnenstedelijke kantorenlocaties

De binnenstedelijke locaties voor kantorenontwikkeling zijn de Stationsomgeving en de Campuszone. In de Stationsomgeving wordt ruimte gevonden voor 115.000 m<sup>2</sup> kantoorontwikkeling, in de Campuszone is in die periode 20.000 m<sup>2</sup> voorzien. De ruimtelijke mogelijkheden overtreffen daarmee de nu voorziene vraag naar kantooruimte. Reservering van de ruimtelijke mogelijkheden is noodzakelijk om de eventuele doorgroei in de toekomst naar een volwassen kantorenmarkt mogelijk te maken. De locaties Stationsomgeving en Campuszone voldoen aan de eisen van een deel van de zakelijke dienstverlening. Het gaat daarbij om bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de mogelijkheid tot presentatie en profilering en ligging in of nabij het stedelijk gebied vanwege een consumentengerichtheid.

De programmering en fasering ziet er als volgt uit:

Locatie	Omvang in m <sup>2</sup>	Doelgroep	Periode/fasering
Stadshart	40.000	Zakelijke dienstverlening (grootschalig solitair en verzamelgebouwen)	Voor 2015
Schouw-Oost (RGD-Cluster)	25.000	Niet-commerciële dienstverlening	Voor 2015
Schouw-Oost (Overig)	50.000	Zakelijke dienstverlening en niet-commerciële dienstverlening, Sociaal-maatschappelijk en sociaal-culturele dienstverlening (grootschalig solitair en verzamelgebouwen)	2010-2012
Campuszone	20.000	Zakelijke dienstverlening (kleinschalige solitaire panden)	Vanaf 2015

#### *Stationsomgeving*

De Stationsomgeving valt uiteen in locaties aan de oostzijde van het station (Stadshart) en locaties aan de westzijde (De Schouw-Oost). In het Masterplan Stadshart is 40.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Hierover zijn contractuele afspraken gemaakt met OMS Beheers BV/William Properties.

De Stationsomgeving kan op termijn uitgroeien tot een hoogwaardig en zeer concurrerend kantorenmilieu. Het station kan daarmee het hart vormen van de kantorenontwikkeling in



Lelystad. Fasering van de kantorenontwikkeling en de op te zetten ruimtelijke inrichting van de stationsomgeving zijn gericht op de eisen die passen bij een volwassen kantorenmarkt. Dat komt tot uiting in de te garanderen bereikbaarheid en de verdichtingsmogelijkheden tot het creëren van een hoogwaardig stedelijk milieu.

De invulling van de stationsomgeving wordt gericht op regionaal en nationaal opererende bedrijven in de zakelijke dienstverlening en overheids- en semi-overheidsdiensten (zoals de Rechtbank, de Raad voor de Kinderbescherming en mogelijke uitbreiding van het Provinciehuis aan de Schouw-Oostzijde, omgeving Rechtbank). Deze bedrijven en diensten wensen middelgrote tot grootschalige kantoorpanden in een hoogstedelijke setting. Per bedrijf of dienst kan het gaan om zo'n 2.000 - 10.000 m<sup>2</sup> bvo, in solitaire panden of in grootschalige verzamelgebouwen, beide met een hoogwaardige uitstraling en identiteit. Gebruikers waaraan gedacht wordt zijn regiokantoren van de financiële dienstverlening, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen en accountants en ICT-gerelateerde dienstverlening. Deze gebruikers vragen een hoogstedelijke omgeving met hoogbouw in een omgeving met diverse voorzieningen. Integratie en combinatie van meerdere functies in de kantorenomgeving van het stadshart biedt een compleet vestigingsklimaat.

Voor de overige Schouw-Oostzijde wordt met name ook gedacht aan kantoren welke thans in het Lelycentre zijn gevestigd.

#### *Campuszone*

De Campuszone biedt een ander stedelijk kantorenmilieu. Het kan worden beschouwd als overloopgebied van het brandpunt van de kantorenontwikkeling in de stationsomgeving. Recente ontwikkelingen in de vastgoedmarkt wijzen op een toenemende belangstelling voor een kantorenmilieu in een groene parkachtige omgeving, op korte afstand van de centrale binnenstedelijke omgeving. Menging met andere functies, vooral op het gebied van (sociaal maatschappelijke) voorzieningen behoort hier tot de mogelijkheden. De autobereikbaarheid prevaleert, terwijl ook openbaar vervoer en retailvoorzieningen op korte afstand op het wensenlijstje blijven prijken.

De geplande Campuszone strekt zich uit van de Zilverparkkade tot het in Lelystad-Zuid geplande tweede NS-station. Met de ontwikkeling van Lelystad-Zuid kan dit gebied zich ontwikkelen tot een nieuw centrumgebied, waarin meerdere centraal-stedelijke voorzieningen kunnen worden geconcentreerd. Aangezien de ontwikkeling van Lelystad-Zuid cruciaal is voor de positie van de Campuszone dienen beide ontwikkelingen op elkaar te worden afgestemd.

#### 4.5.4 Specifieke kantorenlocaties

In de markt is een toenemende vraag waarneembaar naar specifieke (kleinschaliger) kantorenlocaties op enige afstand van het stadshart en goed ontsloten voor het autoverkeer. Zichtbaarheid en mogelijkheden tot individuele profilering zijn voor deze groep gebruikers belangrijke vestigingsplaatsen. Binnen de zakelijke dienstverlening gaat het om kantoren van lokaal georiënteerde bouwbedrijven, financiële dienstverleners, accountants, opleidingsinstituten en kleinschalige ICT-bedrijvigheid. Bovendien zijn deze locaties zeer in trek bij (door)starters in de commerciële dienstverlening. Het gaat daarbij om onder meer verzekeringsagenten, makelaars, reclamebureaus en notarissen/advocaten.

De genoemde gebruikers hebben een voorkeur voor kleinschalige kantoorgebouwen (tot 1.500 m2 bvo) in een hoogwaardige en groene omgeving aan stadsranden en toegangswegen.

De Larserdreef (plangebied Lelystad-Zuid) voldoet aan de gevraagde vestigingsplaatsvoorkeuren en de gewenste setting. De locatie is uitstekend ontsloten richting A6 en Stadshart en het betreft een zichtlocatie aan een centrale toegangsweg. Met de ontwikkeling van Lelystad-Zuid worden er bovendien uitstekende randvoorwaarden gecreëerd voor wonen en werken op korte afstand. Een kantorenwand aan de Larserdreef kan daarnaast een functie hebben als geluidsscherm ten behoeve van de achterliggende woonwijk. Met de situering van deze locatie aan de Larserdreef wordt de ruimtelijk economische structuur van Lelystad verder ingevuld en versterkt. Nadere kwalitatieve uitwerking van de locatie heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de ontwikkelingsvisie Lelystad-Zuid. Daarbij wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling vanaf 2010 van ca. 8 ha. netto.

Samenhangend met de herziening van het locatiebeleid<sup>29</sup> komen er op termijn eventueel mogelijkheden voor vestiging van solitaire kantoren aan de A6. Afhankelijk van de uitkomsten van de discussies over de herziening van het locatiebeleid zal hiervoor een reservering in planvorming aan de orde zijn.

In deze nota worden verschillende locaties voor kantoren genoemd. Uitgegaan is van de kansen die verschillende milieu's voor verschillende toekomstige gebruikers kunnen bieden. Op dit moment stagneert de uitgifte van kantoorruimten; in de traditionele kantorenlocaties in Nederland en ook in Lelystad. Daar in Lelystad nog niet sprake is van een institutionele kantorenmarkt, is het in ontwikkeling brengen van de genoemde locaties niet zonder risico's. In 2004/2005 zal opnieuw marktonderzoek worden verricht naar de marktvraag in Lelystad. De komende tijd is voorzichtigheid geboden en zullen kantoorontwikkelingen in Lelystad in onderling verband worden gezien.

## 4.6 Woon-werk-combinaties

### 4.6.1 Inleiding

Steeds meer mensen werken thuis en momenteel worden veel bedrijven gestart vanuit huis. De woonwijk kan zo gezien worden beschouwd als de kraamkamer van de economie. Het betreffen met name bedrijven in de zakelijke dienstverlening, persoonlijke dienstverlening en de ICT. In een woonwijk blijken meer bedrijven te schuilen dan lange tijd is gedacht. Zo is geraamd<sup>30</sup> dat in het WOP-gebied ca. 230 huiskamerondernemingen actief zijn.

Ook voor deze marktontwikkeling dienen excellente ruimtelijke voorwaarden te worden gecreëerd, om daarmee een bijdrage te leveren aan de werkgelegenheidstaakstelling.

<sup>29</sup> In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

<sup>30</sup> Stimuleren Stadseconomie Lelystad, Seinpost, juli 2000.

Daarbij gaat het er om de belemmeringen weg te nemen die werken vanuit huis in de weg staan, aanbod te creëren voor specifieke doelgroepen in de woningbouwprogrammering en een doorstart van de bedrijven mogelijk maken door het creëren van voldoende ruimte aan kwalitatief gewenste bedrijfsruimte.

Hieronder worden deze drie doelstellingen nader uitgewerkt. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar marktsegmenten op basis van de oppervlakten die gebruikt worden voor werken.

#### 4.6.2 Werken vanuit huis

De vraag naar woningen met kleinere werkgedeelten laat zich moeilijk ramen. Uit divers onderzoek<sup>31</sup> blijkt dat wonen en werken wordt gecombineerd in bestaande, niet hierop gerichte, woningen en dat de specifiek ontwikkelde woon-werk-combinaties grotendeels worden afgenomen voor de woonfunctie. Het betreft veelal grotere woningen met in de ogen van de koper een extra kamer. De markt voor woon-werk-combinaties met een werkgedeelte van ca. 20-50m<sup>2</sup> is daarmee een zeer diffuse markt en valt samen met de markt voor grotere woningen. Specifieke hierop gerichte beleidsinspanningen zijn niet noodzakelijk, omdat deze markt redelijk bediend wordt.

Ondernemingen aan huis in reeds bestaande woningen ondervinden vaker een belemmering bij het uitoefenen van het werk vanuit de woning. Initiatieven voor woninguitbreiding, aanpassing of aanpassingen van de garage zijn op basis van vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. In vele gevallen betreffen het aanpassingen aan de woning die op basis van de uit te oefenen activiteit niet strijdig behoeven te zijn met de woonfunctie van de wijk en goed ingepast kunnen worden in het bestaande ruimtelijk beeld.

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bestaande wijken zal worden bezien of een regeling opgenomen kan worden waarmee aanpassingen aan de woning ten behoeve van een passende werkfunctie mogelijk worden gemaakt.

#### 4.6.3 Woon-Werk-eenheden

De laatste jaren is een vraag ontstaan naar woningen met een inpandig werkgedeelte van 50 – 150 m<sup>2</sup>. Gebruikers zijn vooral ondernemers met vrije beroepen, persoonlijke dienstverlening en kleinere ambachtelijke bedrijfjes. Deze woon-werkeenheden bevinden zich in of aan de rand van woonwijken en hebben ook de bestemming wonen/werken. Op basis van de huidige vraag wordt geraamd dat jaarlijks 4 tot 6 woon-werkeenheden dienen te worden gerealiseerd.

Via de bestemmingsplanvoorschriften zal het gebruik gereguleerd worden. Daarbij staat voorop dat de toe te passen werkfunctie zich met de plaatselijke woonomgeving dient te verdragen.

---

<sup>31</sup> Onder meer NVB, Huizenkopers in Profiel en OTB

#### 4.6.4 Wonen bij het werk: specifieke doelgroepen

Grotere woon-werkcombinaties met een werkgedeelte van 150-500m<sup>2</sup> betreft een zeer diverse doelgroep. Het kunnen bedrijven betreffen met 1-20 arbeidsplaatsen en het werken kan in, aan, en los van de woning plaatshebben. Het zal echter veelal gaan om de combinatie van wonen en werken op eenzelfde perceel. Vanwege de zeer specifieke vestigingsplaatswensen die samenhangen met de omvang en aard van het bedrijf kan hiervoor geen algemeen beleid en programmering worden ontwikkeld. Omvang en verschijningsvorm zijn te divers. Elke vestiging vergt maatwerk.

In de ruimtelijke planvorming voor de nieuwe uitleggebieden kunnen deze vormen van bedrijvigheid in kleinere concentraties worden gevestigd. Daarmee is tevens een goede fasering van de uitgifte te realiseren.

Met behulp van de bovenstaande omschrijvingen kan het volgende samenvattende overzicht worden gegeven van de woon-werkcombinaties, met daarbij te hanteren criteria voor vestiging.

	<b>Werken vanuit huis</b>	<b>Woon-werk-eenheid</b>	<b>Wonen bij werken</b>
Bestemming	Wonen	Wonen en werken	Wonen en werken
Locatie	Woonwijk	Woonwijk	Rand woonwijk / bedrijventerrein
Omvang	Tot 50 m <sup>2</sup>	50 – 150 m <sup>2</sup>	150 – 500 m <sup>2</sup>
Max. % werken	Tot 30%	Tot 60%	-
Doelgroep	Vrije beroepen of daarmee gelijk te stellen	Vrije beroepen, persoonlijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijfjes	Divers, opgenomen in bestemmingsplan
Verkeer	Geen onevenredige verkeer- en parkeeroverlast	Geen onevenredige verkeer- en parkeeroverlast	Parkeren op eigen terrein
Milieuzonering	Cat. 1-2 VNG, zonder milieuvergunning	Cat. 1-2 VNG, zonder milieuvergunning	Max. opgenomen in bestemmingsplan

#### 4.6.5 Doorstarters

Enkele bedrijven die gestart zijn vanaf de zolderverdieping zullen op een goed moment een doorstart maken. De werkkamer in huis is dan veelal te klein geworden. Doorstart naar een grotere woning is in enkele gevallen mogelijk en gewenst, in andere gevallen is het moment aangebroken van functiescheiding. Voor het bedrijf wordt een nieuwe vestigingsplaats gezocht. Voor enkele van deze bedrijven is de commerciële vastgoedmarkt echter nog niet bereikbaar. De huurprijsniveaus liggen hiervoor te hoog. Onder “Startersbeleid” (in hoofdstuk 3) is aangegeven dat voor deze bedrijvigheid, gezamenlijk met andere partijen, specifiek beleid zal worden ontwikkeld.

## 5 Uitvoeringsprogramma

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het beleid uitgewerkt naar een uitvoeringsprogramma. Dit uitvoeringsprogramma beoogt reeds op korte termijn het investeringsklimaat te verbeteren, door te werken aan de zwakke kanten van het investeringsklimaat, in te spelen op de geformuleerde kansen en aan te sluiten op de bestaande sterke punten.

Het onderstaande programma is zeer divers van karakter. Enerzijds gaat het om aankondiging van concrete projecten en anderzijds is nader onderzoek vereist en specifieke beleidsuitwerking noodzakelijk om tot concrete uitvoering te kunnen komen.

### 5.2 Actualisering acquisitiebeleid

In het licht van de gewijzigde koers, zal het acquisitiebeleid geactualiseerd dienen te worden. Het acquisitiebeleid zal nadrukkelijk moeten inspelen op de geselecteerde sectoren, zal moeten bijdragen tot het vastgelegde economische profiel en moet bijdragen aan de vastgelegde profilering voor de nieuwe bedrijventerreinen. Aan de hand van een evaluatie van doelstellingen, inspanningen en resultaten van het acquisitiebeleid wordt bepaald welke beleidsdoelstellingen de komende jaren gehanteerd zullen gaan worden.

## 5.3 Versterking kwaliteit bedrijventerreinen

### 5.3.1 De nieuwe bedrijventerreinen

Om de werkgelegenheidsgroei een plek te kunnen bieden is allereerst aanbod van voldoende bedrijventerrein noodzakelijk. In deze nota is een opgave gegeven tot 2015. Het betreft daarmee een raming voor de middellange termijn.

De uitgifte van bedrijventerrein fluctueert als gevolg van economische conjuncturele ontwikkelingen. De huidige economische neergang kan snel omslaan naar een aantrekkelijke economie met bijbehorende versterkte vraag naar bedrijfsterrein.

Monitoring van de uitgifte van bedrijventerrein en overige relevante economische ontwikkelingen is noodzakelijk om tot een adequate planning van bedrijventerrein te kunnen komen. Planning, ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen is daarmee een dynamisch proces. Om optimaal in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen zal daarom jaarlijks een bedrijventerreinenprogrammering worden vastgelegd.

In hoofdstuk 4 zijn de bedrijventerreinen beschreven en is aangegeven welke concrete maatregelen per terrein uitgevoerd zullen worden om de kwaliteit van deze terreinen te stimuleren. Voor de nieuwe terreinen betreft het vooral hernieuwde en verscherpte profilering. Als deze profilering met uitvoering van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet tot stand gebracht kan worden, dan zal aanvullend op deze instrumenten nog een uitgiftebeleid worden vastgelegd.

Naast de hiergenoemde maatregelen zal op alle nieuwe bedrijventerreinen, en op terreinen waar nu nog uitgegeven wordt, gefaseerd Parkmanagement worden geïntroduceerd. Op Flevopoort is dit reeds het geval. De ervaringen die hier zijn opgedaan zullen worden betrokken bij de nieuwe terreinen.

### 5.3.2 De bestaande bedrijventerreinen

In de hoofdlijnen van beleid is vastgelegd dat ook op de bestaande terreinen een concurrerend vestigingsmilieu moet worden geboden. Daarmee kan ook worden voorkomen dat de nieuwe bedrijfsterreinontwikkeling een negatieve invloed heeft op het vestigingsmilieu van de bestaande terreinen, omdat de bestaande bedrijventerreinen worden leeg getrokken door het nieuwe aanbod.

In hoofdstuk 4 is per terrein aangegeven welke concrete maatregelen het vestigingsklimaat op deze terreinen moet stimuleren. Voor Noordersluis wordt een herstructureringsonderzoek uitgevoerd dat tot een concreet maatregelenpakket moet leiden.

Voor alle bedrijventerreinen wordt in de komende jaren gewerkt aan de kwaliteit. Daarbij zullen onder meer de volgende thema's aan de orde komen:

- ❑ ICT-ontsluiting;
- ❑ Parkmanagement;

- ❑ Duurzaamheid;
- ❑ Intensivering ruimtegebruik;
- ❑ Keurmerk Veilig Ondernemen;
- ❑ Herstructurering;
- ❑ Bereikbaarheid.

Afhankelijk van het draagvlak bij het bedrijfsleven en de beschikbare middelen zullen per terrein maatregelen worden voorbereid.

## 5.4 Versterken productiestructuur

### 5.4.1 Inzet op sectoren

Zoals is aangegeven in hoofdstuk 3 zal extra worden ingezet op specifieke sectoren. Het betreffen:

- ❑ Transport en Logistiek;
- ❑ Industrie;
- ❑ (Groot)handel;
- ❑ Niet-commerciële dienstverlening;
- ❑ Zakelijke dienstverlening.

De wijze van extra inzet zal worden vastgelegd in het nieuwe acquisitiebeleid.

### 5.4.2 Hoogwaardiger bedrijvigheid

Zoals in de hoofdlijnen van beleid is aangegeven wordt het streven naar hoogwaardiger bedrijvigheid langs twee sporen gestimuleerd: door het aantrekken van nieuwe, hoogwaardige bedrijven en door het voeren van specifiek beleid voor de verhoging van de kenniscomponent in de bestaande bedrijven. Dat laatste wordt langs de volgende lijnen vormgegeven:

- ❑ Bestuurlijke participatie in het Platform Regionaal Innovatie en Technologieplan;  
In dit plan wordt de inzet van de provincie en netwerkpartners beschreven ten aanzien van versterking van innovatie en technologie in het Flevolands bedrijfsleven. Vanuit dit platform wordt gestuurd op concrete projecten, waarvan een aantal voor het Lelystads bedrijfsleven van groot belang kunnen zijn.
- ❑ Actief inspelen op de kennis, innovatie en technologieprogramma's die vanuit het EPD, SYNTENS en Technocentrum worden geïnitieerd;

- ❑ Stimuleren van de samenwerking bedrijfsleven en onderwijs. In aanvulling op de beleidsinzet van het RPA-Flevoland zal in samenwerking met het Technocentrum Flevoland concrete projectinitiatieven worden ontwikkeld;
- ❑ In het starters- en doorstartersbeleid specifieke aandacht besteden aan de poststartfase bij starters en de zogeheten technostarters;
- ❑ Stimuleren van de invulling van het Bio-Science-Park en Luchthaven Lelystad via acquisitie;
- ❑ In overleg met de bedrijfskring Lelystad initiatieven ontplooiën voor een lokale netwerkorganisatie gericht op technologie;
- ❑ Creëren van hoogwaardige vestigingsmilieus op Flevo- en Larserpoort.

De gemeente Lelystad participeert in het technofonds met behulp van EPD-middelen (0,45 mln. euro) gekoppeld aan (Ministerie van) EZ-middelen (0,45 mln. euro). Beoogd wordt startende innovatieve en kansrijke bedrijven in staat te stellen zich ook in Lelystad te vestigen.

#### 5.4.3 Startersbeleid en arbeidsmarktbeleid

Zoals is aangegeven bestaat er tussen economisch beleid, sociale zaken en onderwijsbeleid een sterke relatie rond arbeidsmarktbeleid. Om gedragen integrale beleidsontwikkeling te kunnen komen, is de Werkgroep Arbeidsmarkt geactiveerd. Doelstelling van deze werkgroep is bovenal afstemming van de beleidsontwikkelingen binnen de diverse sectoren en zorgdragen voor de uitvoering van het integraal beleid dat betrekking heeft op economie, arbeidsmarkt, sociale zaken en onderwijs. Daarnaast kan in deze werkgroep afstemming plaatshebben betreffende de integrale inbreng in regionale trajecten, zoals met name het RPA. Voor de het kader waarbinnen deze Werkgroep Arbeidsmarkt uiteindelijk zal functioneren, wordt aangehaakt bij het Integrale Beleidsoverleg (IBO) dat thans bezig is om een Meerjarenontwikkelingsplan (MOP 2005-2009) op te stellen in het kader van het Grotestedenbeleid. De leden van de Werkgroep Arbeidsmarkt zijn inmiddels de leden van de werkgroep die de Economische Pijler binnen het GSB gaan vormgeven. De (het) arbeidsmarkt(beleid) zal hierbij een centrale rol innemen.

Zoals in de hoofdlijnen van beleid is besproken zal een actiever startersbeleid worden opgezet. Het gaat daarbij met name om de huisvesting van starters en van zogenaamde doorstarters. Daartoe wordt eerst overleg gevoerd met de Kamer van Koophandel, Syntens, provincie en andere organisaties die zich bewegen op het gebied van startersbegeleiding. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal een huisvestingsstrategie voor diverse doelgroepen van startende en doorstartende bedrijven worden ontwikkeld. Deze zal verder ontwikkeld worden in samenspraak met projectontwikkelaars, beleggers en makelaars.

Dit kan uiteindelijk leiden tot (financiële) participatie van de gemeente in vastgoedontwikkeling ten behoeve van huisvesting van startende en doorstartende bedrijven.

De begeleiding is vooral in de fase voorafgaand aan de daadwerkelijke start. Ervaring met startende ondernemers in Lelystad leert dat starters nog wel eens struikelen in de eerste twee jaar na de daadwerkelijke start omdat de boekhoudingstechnische - en fiscale



problemen ontstaan. Gedacht wordt in dit verband aan een hierop toegesneden ondersteuningsnetwerk.

## 5.5 Strategie en middelen

Voor de uitvoering van het beleid van de nota en het uitvoeringsprogramma is aangesloten bij het collegeprogramma en wordt aangesloten bij de diverse programma's die voor Lelystad beschikbaar zijn. Het betreft hier in eerste instantie het Grotestedenbeleid en het provinciale EPD-programma.

Het beschreven beleid wordt vertaald in concrete projecten die worden ingepast binnen deze programma's en via deze programma's van middelen kunnen worden voorzien. Hierbij zal tevens gemeentelijke co-financiering moeten worden ingezet. In dit stadium betekent dit dat nu nog niet concreet aangegeven kan worden welke projecten uitgevoerd zullen gaan worden en welke financieringsbehoefte hier tegenover staat. Bronnen van co-financiering zijn doorgaans grondexploitaties, de reguliere middelen uit de begroting, de voorjaarsnota en rijksmiddelen (ICES, IPR, overige rijksbijdragen, provinciale middelen).

## Bijlage 1

Werklocaties (ha.) Bedrijventerreinen	Jaartal															totaal uitgegeven
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.	
Flevopoort Cluster 1,2,4,5	3	3	5	7	8	3,5	3,5	3,5	3	3						42,5
Flevopoort Cluster 3						3,5	3,5	3,5	4	4						18,5
Larserpoort huidig	2	2	3	3	3,5	3	3	3	3	1						26,5
Larserpoort Barenbrug										5	5	5				15
Larserpoort Klunder										0	4,5	5				19,5
Larserpoort Rest													10		10 per jaar	0
Oostervaart-Oost	1	0	1	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	0,5							15
Nieuw industrieel terrein									2	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5 per jaar	12
Noordersluis	0	0	1	1,5	1	0	0	0	0	1	1	1				6,5
Bio Science Park	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
OTL				containerhaven												
Middendreef	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0				1
<b>TOTAAL</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>13,5</b>	<b>14,5</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>14,5</b>	<b>14,5</b>	<b>14,5</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5 ha pj</b>	<b>148,5</b>

Kantorenlocaties (m2 b.v.o.)	Jaartal															Oppervlakte totale locatie
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.	
<b>Stationsomgeving Schouw-Oost</b>																
RGD Raad v Kinder	3.200															3.200
OM			3.500													3.500
Rechtbank			1.500			1.500										3.000
Belasting					4.500	3.200	780									8.680
Veld 2 en Veld 3 Schouw-Oost									2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	5.000	32.500	50.000
<b>Stationsomgeving Stadshart</b>																
Stadshart Stationsbalkon							10.000	10.000								20.000
Stadshart Zilverpark		3.500	3.500													7.000
Stadshart Ducaatplein				4.000												4.000
Stadshart De Waag						3.500										3.500
Stadshart Ducaatpassage									2.000							2.000
<b>Campuszone Noord</b>																
Bestaand															0	
Nieuw															25.000	
<b>Campuszone Zuid</b>																
Bestaand															5.000	5.000
Nieuw															35.000	35.000
<b>Larserdreef</b>						2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	58.000	76.000
<b>Larserboog</b>				1.000	1.000	1.000									3.000	3.000
<b>A6-locatie</b>													0	0	15.000	15.000
<b>Bio Science Park</b>																
<b>Luchthaven Lelystad</b>			2.500	2.500									2.500	2.500	10.000	20.000
<b>Totaal</b>	<b>3.200</b>	<b>3.500</b>	<b>11.000</b>	<b>7.500</b>	<b>5.500</b>	<b>7.700</b>	<b>16.280</b>	<b>12.000</b>	<b>6.500</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>	<b>7.000</b>	<b>9.500</b>		<b>103.180</b>
vervanging	3.200	0	5.000	0	4.500	4.700	780	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	5.000		35.680
nieuw	0	3.500	3.500	5.000	1.000	3.000	15.500	12.000	4.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000		57.500
thema/extra	0	0	2.500	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500	2.500		10.000