Voorstel aan de raad

Nummer: 25.130

Portefeuille:	P. van Dijk
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.1 Ruimtelijke ordening

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Campusgebied Midden Roots

Voorgesteld besluit

1. Vast te stellen dat het bijgevoegd Voorlopig Ontwerp (VO) stedenbouwkundigplan Campusgebied Midden Roots aan de eerder door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten voldoet.
2. Het bijgevoegde VO stedenbouwkundig plan Campusgebied Midden Roots met de onderstaande kaders en ambities voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen
    a. Het plan omvat de ontwikkeling van 762 woningen en voldoet aan de Lelystadse woonverdeling. Er kan rekening gehouden worden met 10% bandbreedte waarbij het totale woonprogramma dan ook zal voldoen aan de Lelystadse woonverdeling. Bij 762 woningen geldt het volgende programma:
        i. 202 goedkope woningen,
        ii. 230 betaalbare woningen,
        iii. 294 vrije sector woningen
        iv. en 36 sociale huurwoningen.
    b. Het gebied kenmerkt zich door een stedelijk groen landschap met vier op terpen gelegen compacte clusters.
    c. In de nieuwe wijk staan bewoners, de openbare ruimte en langzaam verkeer centraal. Daarom zijn er drie parkeerhubs aanwezig, waarvan twee exclusief voor bewoners en één voor werknemers, leerlingen en bezoekers van de middelbare school Porteum, het sporthallencomplex De Rietlanden en bewoners.
    d. In de zuidoostelijke hoek bij de kruising Larserdreef – Zuigerplasdreef komt een landmark in de vorm van een hoogteaccent als stadsentree.
    e. De e-bike route die van noord naar zuid loopt blijft gehandhaafd

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

De raad is tot op heden op de volgende wijze betrokken geweest:

- 6 december 2016 heeft de raad Campuszone Noord/De rietlanden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw,
- 9 januari 2020 door het college de package deal huisvesting getekend ten behoeve van de realisatie van c.a. 300 woningen binnen Campus midden door woningcorporatie Centrada en de raad is daarover geïnformeerd.
- 29 september 2020 heeft de raad ten behoeve van de ontwikkeling van 66 woningen het plan Eureka vastgesteld,

- 20 december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de nadere verdichtings- en verstedelijkingsopgave in de Campuszone Midden uit te werken tot een mogelijk investeringsbesluit
- 27 juni 2023 heeft het college besloten voor het project Campusgebied Midden een alternatief ontwikkelproces te hanteren waardoor marktpartijen mogelijk eerder betrokken kunnen worden. De raad is hierover geïnformeerd door middel van de informatienota.
- 19 december 2023 heeft de raad het aanvullend voorbereidingskrediet Campusgebied Midden beschikbaar gesteld. Met het aanvullend krediet kan het gebouw van de voormalige school De Rietlanden gesloopt en afgeboekt worden.
- 30 januari 2024 is de Nota van Uitgangspunten Campusgebied Midden en bijbehorend woningbouwprogramma vastgesteld door de raad.
- 28 mei 2024 is de Grondexploitatie Campusgebied Midden vastgesteld door de raad.
- De koop-/realisatie overeenkomst is op 17 oktober 2024 getekend door het college en Verwelius. De raad is hierover geïnformeerd door middel van de informatienota.
- Op 26 november 2024 is de raad middels een informatienota geïnformeerd over het voornemen tot wijzigen van het omgevingsplan voor de ontwikkeling Campusgebied Midden.

Inleiding

In december 2022 heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van Campusgebied Midden. Van februari tot juli 2024 heeft er een tenderprocedure plaatsgevonden voor de ontwikkeling van het gebied. De Nota van Uitgangspunten Campusgebied Midden, die in januari 2024 is vastgesteld door de raad, was de onderlegger voor de tender.

Op 13 augustus 2024 heeft de gunning van de ontwikkeling van Campusgebied Midden aan de marktpartij Verwelius B.V. plaatsgevonden. Op 17 oktober 2024 is de koop- en realisatie overeenkomst tussen de Gemeente Lelystad en Verwelius B.V. getekend.

VO stedenbouwkundig plan
Na het tekenen van de overeenkomst is de ontwikkelaar Verwelius gestart met het uitwerken van een VO stedenbouwkundig plan. Tijdens de tender heeft Verwelius als onderdeel hiervan al een schetsontwerp ingediend die samen met de uitgangspunten van de gemeente, als basis dient voor het VO stedenbouwkundig plan. Het plan (zie bijlage 1) omvat de ontwikkeling van 762 woningen +10% speling met ruimte in de plint voor ondersteunende voorzieningen. In de nieuwe wijk staan bewoners, de openbare ruimte en langzaam verkeer centraal. Daarom zijn er drie parkeerhubs aanwezig, waarvan twee exclusief voor bewoners en één voor werknemers, leerlingen en bezoekers van de middelbare school Porteum, het sporthallencomplex De Rietlanden en bewoners. In de zuidoostelijke hoek bij de kruising Larserdreef – Zuigerplasdreef komt een landmark in de vorm van een hoogteaccent als stadsentree.

Het gebied zal zich kenmerken door een stedelijk groen landschap met vier op terpen gelegen compacte clusters. Tussen de clusters liggen paden om de clusters aan elkaar te verbinden. Deze structuur van bebouwingclusters op terpen omringd door stedelijk groen sluit aan op de stedenbouwkundige inrichting van Zuiderhage, waar de ruimtelijke inrichting zal bestaan uit compacte buurtschappen omringd door flexibele parkzones. De e-bike route die van noord naar zuid loopt blijft gehandhaafd en zorgt voor een snelle en goede fietsverbinding tussen de nieuwe wijk en de rest van de stad, waaronder het toekomstige Zuiderhage.

De noordwestelijke entree wordt opgewaardeerd en loopt over in een ‘sportboulevard’. Deze functioneert tweemaal per dag als kiss-and-ride voor de school.

Argumenten

1. Vast te stellen dat het bijgeboegde VO stedenbouwkundigplan Campusgebied Midden Roots aan de eerder door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten voldoet.

1.1 Het VO stedenbouwkundig plan sluit aan op de eerder vastgestelde Nota van uitgangspunten.

Op 30 januari 2024 is de Nota van uitgangspunten Campusgebied Midden vastgesteld door de raad. In de nota stonden de volgende punten;
1) de ambitie voor een groenstedelijke campus
2) de ambitie voor een gemengde centrumwijk
3) de ambitie voor duurzame bereikbaarheid
4) de bestaande e-bikeroute, die van noord naar zuid door het gebied loopt, dient gehandhaafd te worden en deze mag niet doorkruist worden door autoverkeer.
5) de wens voor het markeren van de stadsentree (kruising Larserdreef – Zuigerplasdreef) met een landmark in de vorm van een hoogteacccent

Het plan van Verwelius (zie bijlage 1) is een uitwerking van deze ambities. Zo is er een kwalitatieve openbare ruimte ontworpen met een groene corridor, sportplein en speelplaats. In de plint is er ruimte voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld ondersteunende horeca, een buurthuis, bijleslokaal en andere buurtfaciliteiten. Verder staan in de nieuwe wijk bewoners, de openbare ruimte en langzaam verkeer centraal. Daarom zijn er drie parkeerhubs aanwezig, waarvan twee exclusief voor bewoners en één voor werknemers, leerlingen en bezoekers van de middelbare school Porteum, het sporthallencomplex De Rietlanden en bewoners.

Het woonprogramma in het plan voldoet aan het programma dat vastgesteld is in de Nota van uitgangspunten. Met 763 woningen wordt ruim aan het minimaal aantal woningen voldaan en is sprake van intensief grondgebruik. Het gehele Campusgebied Midden, inclusief de sociale huurwoningen van Centrada in Hooghe Bomen en de seniorenwoningen in de Eurekawijk, wordt beschouwd als één woningbouwontwikkeling die aan de Lelystadse woonmix moet voldoen. Het programma van Verwelius bestaat 762 woningen + 10% speling. De verdeling is als volgt; 202 goedkope woningen, 230 betaalbare woningen, 294 vrije sector woningen en 36 sociale huurwoningen, en past daarmee in de Lelystadse woonverdeling.

2. Het bijgevoegde VO stedenbouwkundig plan Campusgebied Midden Roots met de onderstaande kaders en ambities voor de ontwikkeling van het gebied vast te stellen
   a. Het plan omvat de ontwikkeling van 762 woningen en voldoet aan de Lelystadse woonverdeling. Er kan rekening gehouden worden met 10% bandbreedte waarbij het totale woonprogramma dan ook zal voldoen aan de Lelystadse woonverdeling. Bij 762 woningen geldt het volgende programma:
      i. 202 goedkope woningen,
      ii. 230 betaalbare woningen,
      iii. 294 vrije sector woningen
      iv. en 36 sociale huurwoningen.
   b. Het gebied kenmerkt zich door een stedelijk groen landschap met vier op terpen gelegen compacte clusters.
   c. In de nieuwe wijk staan bewoners, de openbare ruimte en langzaam verkeer centraal. Daarom zijn er drie parkeerhubs aanwezig, waarvan twee exclusief voor bewoners en één voor werknemers, leerlingen en bezoekers van de middelbare school Porteum, het sporthallencomplex De Rietlanden en bewoners.
   d. In de zuidoostelijke hoek bij de kruising Larserdreef – Zuigerplasdreef komt een landmark in de vorm van een hoogteaccent als stadsentree.
   e. De e-bike route die van noord naar zuid loopt blijft gehandhaafd

2.1 Het VO stedenbouwkundig plan is een schakel tussen de centrumzone en het toekomstige Zuiderhage.
De centrumzone van Lelystad wordt gekenmerkt door stedenbouwkundige elementen. Zo hebben gebouwen een 45 graden oriëntatie. In het Campusgebied midden zie je deze hoekverdraaiing ook in Hooghe Bomen en Eurekawijk terug. Het gebied fungeert als stedelijke schakel tussen het bestaande centrum en de toekomstige uitbreiding Zuiderhage. Zo komen in het Campusgebied Midden de compacte bebouwingsclusters te liggen op terpen omringd door stedelijk groen. Dit sluit stedenbouwkundig gezien aan op Zuiderhage waar de ruimtelijke inrichting zal bestaan uit compacte buurtschappen omringd door flexibele parkzones.

Om de stedelijkheid van Lelystad te waarborgen neemt de dichtheid van de wijkbebouwing geleidelijk stedenbouwkundig toe richting de centrale as, welke een hogere

bebouwingsdichtheid en hoogte kent. De campussetting komt tot zijn recht in compacte woonclusters die door groen en water worden omzoomd. Door de ontwikkeling van Roots wordt het stedenbouwkundige karakter verder doorgezet.

2.2 Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de kaders en randvoorwaarden gesteld in de tender.
In de tender zijn vele beleidsstukken meegegeven als eis waaraan het ontwerp moet voldoen.

Parkeren
Zo moet het ontwerp voldoen aan de parkeernormen gesteld in de Nota Parkeernormen 2023. De parkeerbalans gepresenteerd in het stedenbouwkundig plan houdt zich aan de Lelystadse normen. Het huidige aantal parkeerplaatsen gelegen voor het Porteum en nabij de sporthal zullen terugkomen in de 'sporthub' (parkeergarage). Zoals aangegeven in de fasering (bijlage 1, p. 103) wordt de sporthub voor Porteum en de sporthal gerealiseerd voordat het huidige parkeerterrein tegenover het Porteum wordt weggehaald. Aanvullend wordt er een kiss-and-ride gerealiseerd tussen de sporthub en het Porteum voor de haal- en brengmomenten. De ontwikkelaar Verwelius heeft dit besproken met o.a. het Porteum als onderdeel van de participatie.

Duurzaamheid
Het ontwerp voldoet ook aan de eisen die gesteld zijn in de tender vanuit het MRA Convenant toekomstbestendig bouwen.

- Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. Zo zal er een deelmobiliteitsconcept en schaalbare laadinfrastructuur worden aangeboden. Daarnaast worden loop- en fietsroutes aantrekkelijk gemaakt, hierbij wordt ook rekening gehouden met mindervaliden.
- Lelystad kenmerkt zich als een groene stad met ruimte voor natuur. Dit is ook terug te zien in het plan. 70% van het horizontale oppervlak wordt hoogwaardig groen. De groen-blauwe leefomgeving wordt aantrekkelijk voor zowel mens als natuur.
- In het kader van duurzaamheid worden woningen aangesloten op het bestaande warmtenet en worden er PV-panelen geplaatst op de groene en bruine daken. Verder wordt de energiebehoefte geminimaliseerd door de woningen te voorzien van o.a. goede isolatie.
- Een gezonder leefomgeving wordt gestimuleerd door een groene en diverse omgeving met ruimte voor sport- en recreatie.
- De bouw van de woningen wordt circulair en materiaalbewust gedaan. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.
- In het plan staat slim omgaan met water centraal. Dit wordt o.a. gedaan door het realiseren van groenen en bruine daken, regentuinen en wadi's.

2.3 Het VO stedenbouwkundig plan is het resultaat van participatie met de omgeving en belanghebbenden.
Bij het opstellen van het VO stedenbouwkundig plan is Verwelius gestart met participatie. Tijdens het proces heeft Verwelius meerdere stakeholders, waaronder het Porteum en de sporthal, in het gebied gesproken. Daarnaast heeft Verwelius in november 2024 een inloopavond voor de omgeving georganiseerd. Aanvullende heeft de ontwikkelaar een online enquête uitgevoerd in Lelystad en omgeving. Het totaal aan tal respondenten is 96 van de aangetrokken 1737 website bezoekers. Naar aanleiding van de reacties en opmerkingen die Verwelius heeft ontvangen zijn de volgende zaken in het plan opgenomen:

- Nabij het Porteum is een 'sportboulevard' ontworpen dat tweemaal per dag functioneert als kiss and ride voor de school.
- Ruimte voor ondersteunende voorzieningen is toegevoegd in de gebouwen.
- Een afgesloten honden uitlaatveld was opgenomen en sluit aan bij wensen van omwonenden.

Na het collegebesluit heeft er in april 2025 een tweede participatiebijeenkomst plaats-gevonden om met de stakeholders het VO stedenbouwkundig plan breed te delen. Ten tijde van het ter inzage leggen van het omgevingsplan vindt er een derde bijeenkomst plaats.

2.4 *Vanuit de projectgroep, bestaande uit de ontwikkelaar, de interne projectorganisatie en beleidsadviseurs van de gemeente, is er een reactielijst opgesteld waarin is opgenomen welke opmerkingen in het VO verwerkt zijn en welke in een later stadium moeten worden uitgewerkt in het DO.*
In dit voorgesteld besluit wordt het voorlopig ontwerp (VO) vastgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere uitwerkingen. De projectgroep heeft het VO getoetst en in een reactielijst aangegeven welke zaken van belang zijn voor het VO en welke zaken in een later stadium verder uitgewerkt moeten worden naar een DO (definitief ontwerp)/ inrichtingsplan/ ontwerpplan. In de verdere uitwerkingen wordt o.a. de watercompensatie, de beeldkwaliteit, het compensatie leefgebied voor marterachtigen en ecologie, inpassing van de ontsluiting op de Zuigerplasdreef, kabels, leidingen en riool verder uitgewerkt in verdere afstemming met de projectgroep en onder andere de afdeling Beheer openbare ruimte (BOR).

2.5 Het parkeren voor Porteum wordt gefaciliteerd in de 'sporthub' en de sportboulevard die tweemaal daags zal functioneren als kiss-and-ride.
Het halen en brengen voor de leerlingen van het Porteum is door de keerlus goed gefaciliteerd, zeker gelet op de doelgroep. Verder staat in het Lelystadse parkeerbeleid dat voor de functie "Onderwijs" 100 meter een acceptabele loopafstand is voor het werknemersparkeren. Deze afstand past niet in de stedenbouwkundige opzet van het plan en is ook niet of nauwelijks inpasbaar zonder dat de doorfietsroute gekruist wordt. Het college is in dit geval akkoord om het werknemersparkeren op iets grotere afstand te situeren.

Kanttekeningen

1.1 De middelbare school Porteum wil dat er nader verkeersonderzoek wordt gedaan naar het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar zal zijn voor het Porteum.
Het aantal parkeerplaatsen dat Verwelius zal realiseren is in lijn met de parkeernormen van de Gemeente Lelystad, de voorwaarden die gesteld zijn in de tender en de vastgestelde nota van uitgangspunten.

1.2 De openbare parkeergarage 'sporthub' is onderdeel van de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.
De gemeente is na overdracht verantwoordelijk voor het eigendom en beheer van de 'sporthub'. De gemeentelijke projectgroep werkt aan een verkenning hoe deze parkeerhub beheert kan gaan worden. Dit vraagt mogelijk structurele dekking vanuit de gemeentelijke begroting. Op dit moment is hiervoor geen ruimte gereserveerd in de begroting. Als het onderzoek naar de kosten is afgerond zal hiervoor door de projectgroep structurele dekking aangevraagd worden in de kadernota en programmabegroting. De 'sporthub' zal naar verwachting op zijn vroegst in 2030 eigendom worden van de gemeente. De dekking hiervoor ligt daarom buiten de scope van de kadernota 2026-2029. Het college is zich bewust dat er structurele dekking nodig zal zijn voor het beheer en onderhoud en zal hiervoor dekking aanvragen zodra de kosten inzichtelijk zijn gemaakt door de projectgroep.

1.3 De gymzaal de Rietlanden moet nog gesloopt worden voor de levering van gronden aan de ontwikkelaar Verwelius.
Vanuit de tender en de contractdocumenten is het een eis dat de school en bijbehorende gymzaal De Rietlanden zijn gesloopt voordat Verwelius de grond geleverd krijgt. Verwelius kan de grond pas overnemen zodra het omgevingsplan onherroepelijk is. Deze is naar verwachting onherroepelijk in april 2026.

Financiën

Verwelius is verantwoordelijk voor de financiële totstandkoming en uitvoering van het project. De gemeente heeft voor de begeleiding van dit project in mei 2024 een grondexploitatie vastgesteld. Vanuit deze grondexploitatie worden o.a. de project-, uitvoerings- en begeleidingskosten gefinancierd.

In mei 2024 is de grondexploitatie vastgesteld op basis van het minimale programma van 416 woningen, dat was meegegeven in de tender. Het plan van Verwelius heeft een programma van 762 woningen +10% speling. Voor het plan moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Nadat deze onherroepelijk is (naar verwachting in april 2026) kan de grondexploitatie geactualiseerd worden naar het programma van Verwelius. Aangezien Verwelius meer dan 416 woningen gaat bouwen, worden

de opbrengsten voor de gemeente groter. Deze worden bij de actualisatie inzichtelijk gemaakt. De herziening van de grondexploitatie wordt te zijner tijd aan de raad voorgelegd.

Voor de structurele lasten van de parkeergarage ‘sporthub’ is nog geen dekking in de lopende begroting.

Vervolg

Het VO stedenbouwkundig plan wordt verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan. Naar verwachting wordt het ontwerp omgevingsplan na de zomer 2025 ter inzage gelegd. In dit omgevingsplan zal ook de participatie zoals georganiseerd door de ontwikkelaar Verwelius worden opgenomen.

Bijlagen

1. VO Stedenbouwkundig plan Campusgebied Midden Roots

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de interim secretaris,
A.N. van den Bergh
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*