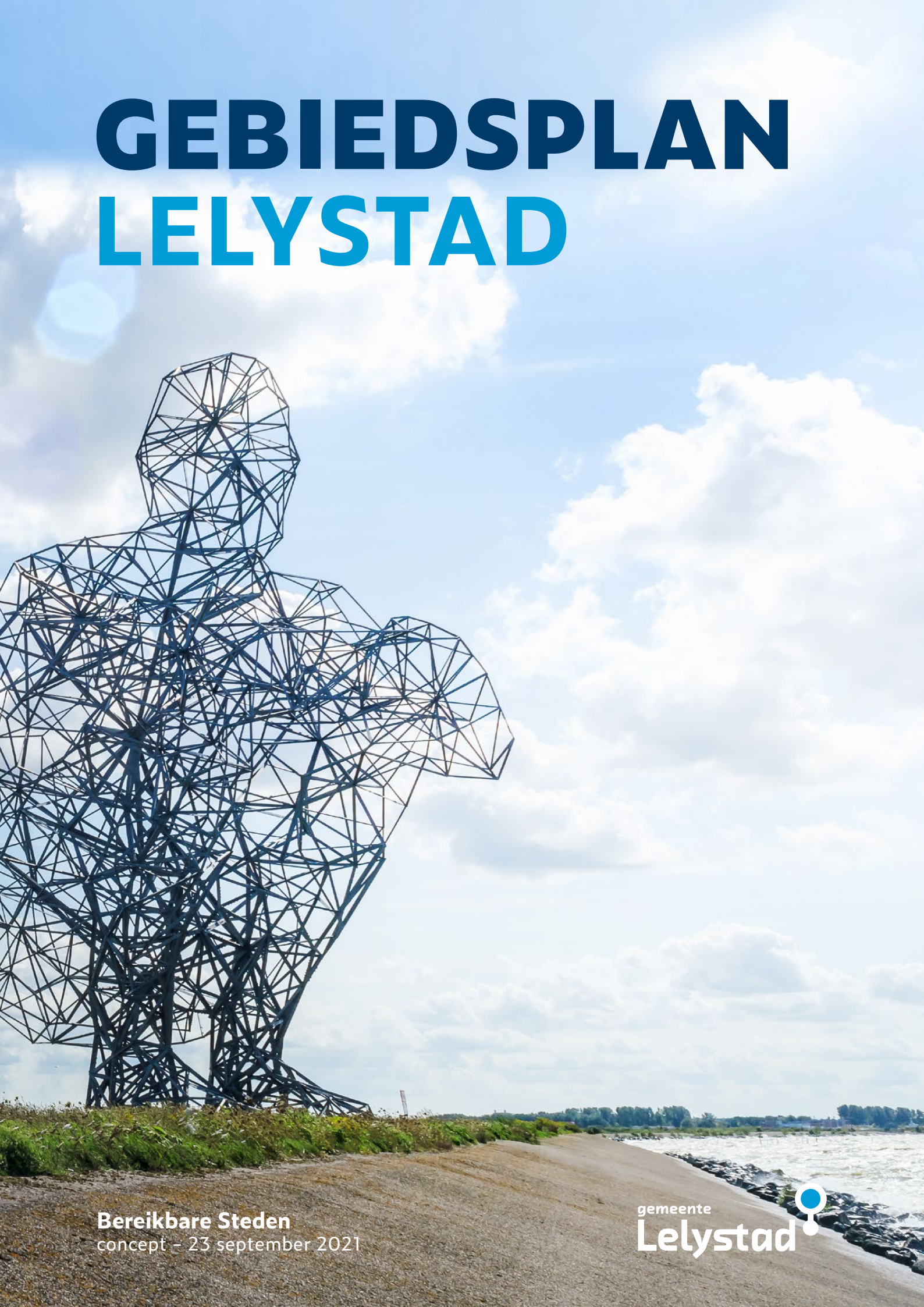
GEBIEDSPLAN LELYSTAD



Bereikbare Steden
concept – 23 september 2021

gemeente Lelystad

GEBIEDSPLAN
LELYSTAD

INHOUD

0. INLEIDING 4
1. STADSHART, OPGAVE EN IDENTITEIT 8
2. ONTWIKKELSTRATEGIE 10
3. FASERING 20
4. PROJECTKAART 24
5. PROJECTENBESCHRIJVING 26
6. ORGANISATIE 32
7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING 32
8. RISICOMANAGEMENT 33

INLEIDING

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wordt volop gewerkt aan de ontwikkeling van de steden en dorpen. Ondanks de complexiteit van opgaven, de schaarse ruimte en de druk op bereikbaarheid is er veel mogelijk. Om de vele opgaven zorgvuldig en afgestemd aan te pakken trekt Lelystad samen met acht steden rond Amsterdam op. Het doel is samen met de MRA, de provincies Noord-Holland en Flevoland en het Rijk te werken aan (versnelde) integrale gebiedsontwikkeling.

Samenwerking negen gemeenten

Negen steden rondom Amsterdam werken met de aanpak Bereikbare Steden gezamenlijk aan (versnelde) integrale gebiedsontwikkeling in hun stadsharten. Het gaat om zeven stadsharten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en twee die weliswaar net buiten de bestuurlijke grenzen van de MRA vallen, maar feitelijk steeds meer onderdeel zijn van het woon- en werkgebied van de MRA: Alkmaar, Almere, Haarlem, Hilversum, Hoorn, Hoofddorp, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Deze negen steden streven gezamenlijk naar een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken en een betere ontsluiting van hun stadsharten.

Doelen

De samenwerking vindt sinds 2020 plaats in het traject 'Bereikbare Steden', een gezamenlijke aanpak van het Rijks- en regioprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) en het MRA-programma Bouwen & Wonen. Met Bereikbare Steden werken de negen stadsharten aan de volgende doelen:

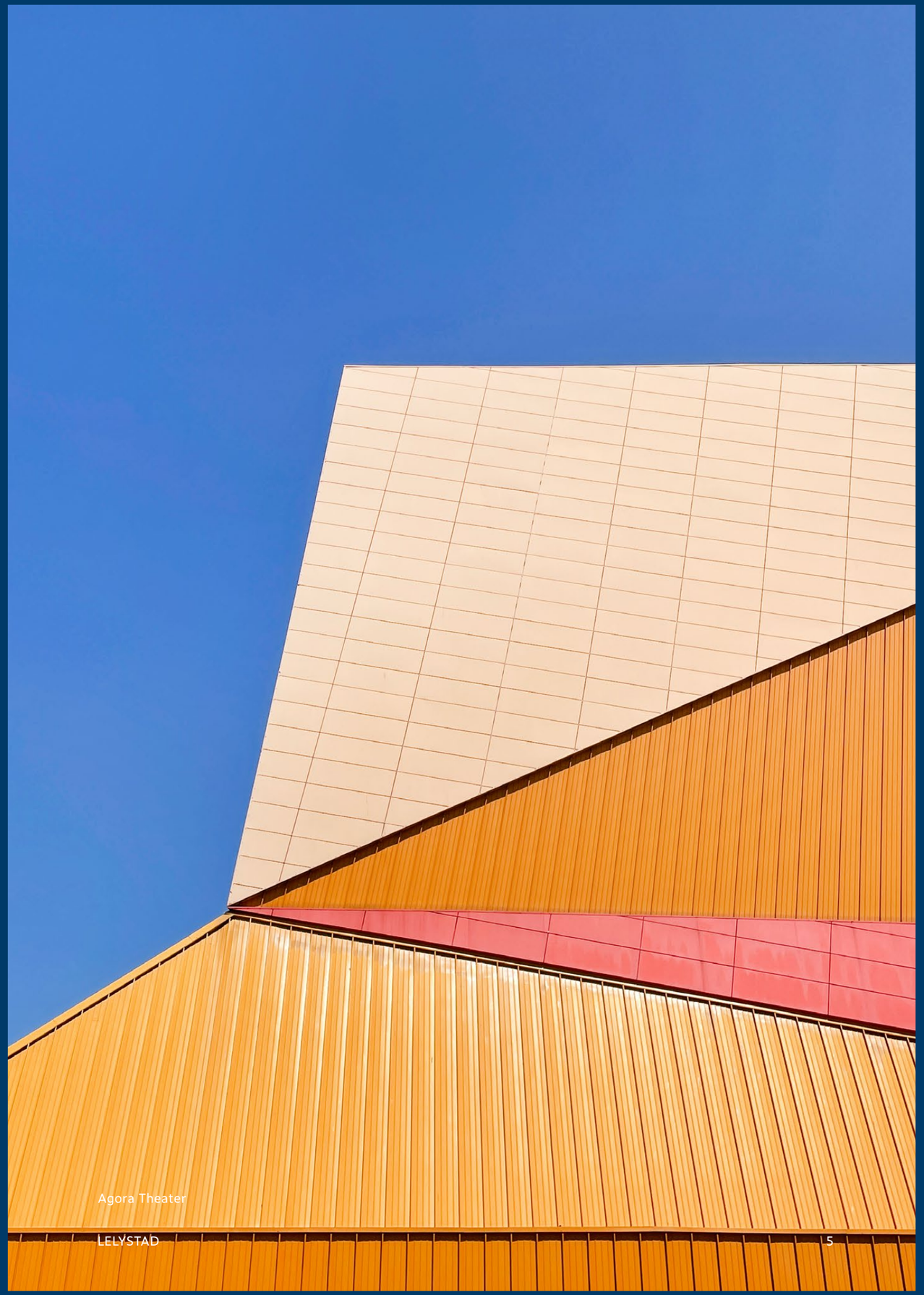
1. Versneld aanpakken van het woningtekort;
2. Optimaliseren van de ov-, fiets- en ketenmobiliteit;
3. Stimuleren van de werkgelegenheid;
4. Verduurzamen en klimaatveranderings-bestendig maken;
5. Blijvend investeren in de leefbaarheid, de ontmoetingsfunctie en inclusiviteit.

Ontwikkeling rond HOV-knopen

De negen gemeenten kunnen in hun stadsharten een substantiële bijdrage leveren van lokaal, regionaal en nationaal belang, waaronder gezamenlijk ruim 65.000 woningen en ruim 21.000 banen. Het aandeel van Lelystad is daarvan 1.700 woningen en 1.200 banen. Die ontwikkelingen vinden plaats op en rondom het intercity station (cirkel 1.200 meter). De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad blijven daarbij centraal staan. De woningen worden goed betaalbaar, gevarieerd, klimaatbestendig en duurzaam. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het stadshart en door het toevoegen van woningen ontstaat er meer draagvlak voor voorzieningen en draagt dit bij aan de identiteit van Lelystad als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur.

Gebiedsplan

Het voorliggende Gebiedsplan Lelystad geeft op hoofdlijnen richting aan de uitvoering van de plannen. De gemeente Lelystad heeft in beeld gebracht welke investeringen, infrastructureel en in de openbare ruimte, nodig zijn om te zorgen dat Lelystad zich optimaal kan ontwikkelen tot Netwerkstart met een aantrekkelijk stadshart. Met de investeringen worden de kwaliteiten van de OV-knoop optimaal benut, komt er ontwikkelruimte beschikbaar voor woningbouw en werkgelegenheid en wordt een kwaliteitsimpuls gegenereerd voor het stadshart. Voor grotere ingrepen wordt het Rijk gevraagd financieel bij te dragen.



Agora Theater

Centrumgebied

1. STADSHART, OPGAVE EN IDENTITEIT

1.1 De opgave

Lelystad staat voor een stevige opgave. Groei en ontwikkeling zijn noodzakelijk om de stad levendig en aantrekkelijk te houden voor de bestaande samenleving, nieuwe inwoners en bedrijvigheid. Daarmee wordt gewerkt aan een gezonde basis voor een brede sociaal-maatschappelijk, culturele en economische versterking van de stad en haar inwoners. Het stadshart speelt een cruciale rol in deze ontwikkeling.

Het stadshart van Lelystad is binnen de MRA aangewezen als één van de negen sleutelgebieden die de motor moeten zijn voor de versnelling van de woningbouwopgave binnen de MRA. Het stadshart van Lelystad bestaat uit het centrum, stationsgebied en de campuszone. De opgave is om hier een kwaliteitsimpuls te realiseren waardoor het een aantrekkelijk centrumgebied wordt. Door te verdichten op deze locatie worden woningen gerealiseerd waarbij naast Lelystedelingen ook doelgroepen worden aangesproken die nu nog niet of bijna niet in Lelystad wonen.

Het versterken van het centrum door het benutten van de potenties van de OV-knoop is daarin een belangrijke factor. De hoge druk op de woningmarkt in de regio biedt Lelystad de kans om in een deel van de vraag naar woningen op OV knooppunten in de regio te voorzien. Naast de kansen die vanuit de regio zich aandienen zijn er actuele en concrete opgaven in het stationsgebied die om een antwoord vragen zoals een nieuwe snelle busverbinding naar de luchthaven, de noodzakelijke aanpassingen in de verkeersinfrastructuur, de inpassing van meer en betere fietsstallingen in en nabij het station en de realisatie van een nieuw busstation.

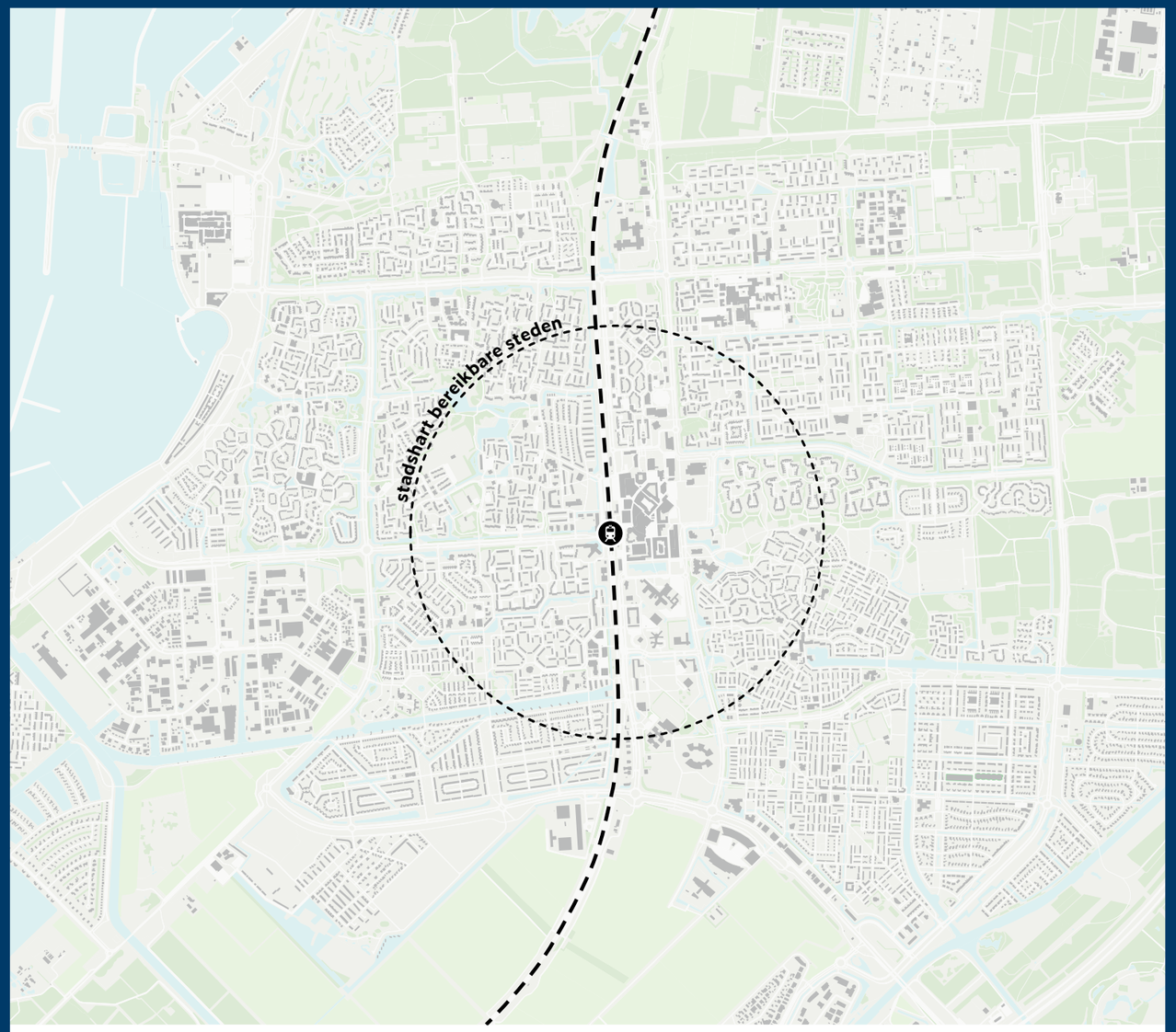
1.2 Identiteit 2030 – Hoofdstad van de Nieuwe Natuur

Lelystad is de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. Gelegen aan het Nationaal Park Nieuwland is de stad groen en levendig. De natuur is voelbaar tot in het centrum. Het Stadshart is dé entree tot deze nieuwe natuur. Hiermee is het Stadshart sterk verbonden met de flanken, waaronder de Kustzone, Lelystad Airport en het Nationaal Park. Deze verbinding maakt Lelystad uniek en dit creëert voor een brede doelgroep een prettig woon- en verblijfsklimaat. Het station en het Stadshart versterken elkaar en zijn goed bereikbaar. Hierdoor weten steeds meer bewoners, bezoekers, werknemers en reizigers Lelystad centrum te vinden.

Lelystad kiest voor een sterk en vergroend Stadshart waar de basisvoorzieningen op orde zijn en wonen en werken gecombineerd worden. Hier zijn de lokale detailhandel, binnenstedelijke horeca, de schouwburg en de bioscoop, stedelijke woningbouw, kantoren/ zakelijke dienstverlening, publieke sector en het intercitystation geconcentreerd. In het Stadshart zal de nadruk liggen op de transitie naar verblijfsplek ('place to be'). Het Stadshart is een sociaal en cultureel ontmoetingspunt met een passende winkelfunctie en kwantitatieve en kwalitatieve groei van andere functies. Het stationsgebied is een groene plek met veel aandacht voor biodiversiteit en klimaatbestendige ontwikkeling. Dit maakt Lelystad onderscheidend als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. De ontwikkeling van het stationsgebied is een aanjager voor duurzaamheid en energietransitie (aardgasvrij Lelystad) in het hele Stadshart.

1.3 Positie binnen de polycentrische regio

Lelystad ontwikkelt zich van forensenstad naar netwerkstad binnen de Metropoolregio Amsterdam waar verbinding centraal staat. Binnen de metropoolregio is Lelystad de stad die ruimte heeft voor nieuwe inwoners, bezoekers en bedrijven. Deze positie is belangrijk om het draagvlak voor het voorzieningenniveau in Lelystad te behouden en te versterken. Het stadshart



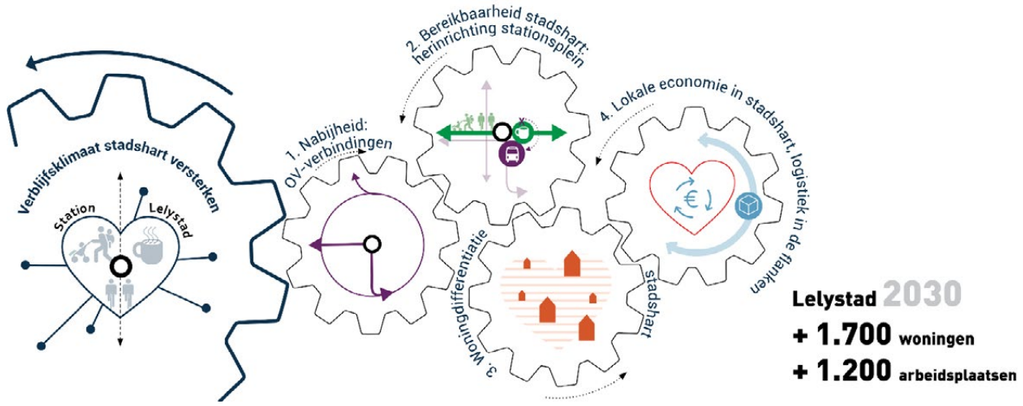
Figuur 1. Stadshart Lelystad

heeft potentie zich te ontwikkelen tot een gebied met een uniek woonmilieu binnen de MRA door de goede bereikbaarheid en de nabijheid van groen, water en natuur. Naar het noorden is Lelystad een belangrijke schakel tussen de MRA en de regio Zwolle.

De stad benut de kracht van haar sterke elementen: het water, de natuur, de ruimte en de bereikbaarheid. Hierdoor wordt de stad een aantrekkelijk onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam voor nieuwe bewoners en bedrijven. Lelystad kan en wil groeien in aantal inwoners en werkgelegenheid ter versterking van de sociale, economische en stedelijke structuur.

Het is belangrijk voor Lelystad dat er meer mensen in Lelystad komen wonen. Door de stad aantrekkelijker te maken voor nieuwe bewoners met draagkracht ontstaat een evenwichtigere stad en een stad die ook daadwerkelijk in staat is op eigen benen te staan. Lelystad is onderdeel van regionale netwerken, maakt slim gebruik van de kwaliteiten van omliggende regio's en steden en voegt er zelf iets unieks aan toe.

2. ONTWIKKELSTRATEGIE



Figuur 2. Ontwikkelstrategie

2.1 Grote bewegingen richting 2030

De ontwikkelstrategie voor het stadshart van Lelystad bestaat op hoofdlijnen uit het beter benutten en verbeteren van de verbindingen en een kwalitatieve verbeterslag van de verblijfsruimte. De verbindingen met de flanken maar zeker ook verbindingen die zorgen voor meer samenhang in het gebied waardoor het aan kracht en identiteit wint.

Verbindingen

Door het stationsgebied te vernieuwen en hoogwaardig te verbinden met het Stadshart ontstaat in het centrum van Lelystad dé entree voor wat de stad te bieden heeft: Stedelijk wonen en werken in het centrum, groene woonmilieus in de wijken, en goede verbindingen – over land, water en lucht – met de sterke flanken (Lelystad Airport, Kustzone en Nationaal Park Nieuwland). Door het busstation te verplaatsen worden deze verbindingen verbeterd en de nabijheid/ bereikbaarheid vergroot. Maar ook de relatie tussen de voorzieningen met een passend woningaanbod, goed bereikbaar in een groene openbare ruimte zorgt voor een duidelijke verbinding en daarmee identiteit.

Verblijfsklimaat

Door woningen en bedrijvigheid toe te voegen, de openbare ruimte te upgraden en meer kwalitatieve ruimte te creëren voor voetgangers ontstaat er een prettig, duurzaam woon- en verblijfsklimaat in de entree van de stad. Dit verbetert de aantrekkingskracht van Lelystad voor bewoners, bezoekers, werknemers en reizigers en versterkt het imago.

2.2 Grote bewegingen per deelgebied

Binnen het stadshart zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden die elk herontwikkeld worden naar hun eigen identiteit. De boven geschetste ontwikkelstrategie vertaalt zich in de deelgebieden als volgt:

1. Centrumgebied

Hier ligt het hart van de stad. Gelegen tussen het Stationsgebied en Theaterkwartier is dit het commerciële centrum voor de Lelystedeling. Door de woonfunctie te versterken, verder te gaan met de vergroening van de openbare ruimte en gebouwen wordt een belangrijke slag geslagen in de uitstraling en imago van het gebied en daarmee de stad. Het centrum van Lelystad transformeert waarbij de winkelfunctie plaats maakt voor uitgaan, wonen en werken. De doelstelling is dat de kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago verbetert en dat daarvoor de ruimtelijke, functionele en economische structuur van het centrum versterkt. Met kleine ingrepen wordt het centrum verder verdicht met accent op wonen.



Stadshart

LELYSTAD

2. Theaterkwartier
Rondom het theater en de kubus liggen de uitgaangsvoorzieningen van de stad. Naast horeca en terrassen is er de bioscoop en andere leisure-voorzieningen, direct tegen het centrumgebied gelegen. Een goede stedelijke fietsparkeervoorzieningen in het hart van de stad, gelegen aan de hoofd noord-zuid fietsroute, is hiervoor noodzakelijk in het kader van duurzame mobiliteit. De Meent vormt aan de noordzijde het podium voor evenementen die in de stad plaatsvinden. Naast het uitgaan worden in het theaterkwartier een hotel en 650 woningen toegevoegd aan de stad. Door het slopen van het Agoradek (parkeervoorziening) met de daarboven gelegen woningen en het restaurant, geeft dit namelijk de mogelijkheid om in een stedelijke setting 400 woningen te realiseren met een gebouwde parkeervoorziening zoals een binnenstad dat vereist. Ook het verplaatsen van de oude gymzalen zijn hiervoor noodzakelijk. Hiermee wordt een serieuze verdichtingsslag gemaakt door het toevoegen van extra woningen met daarmee economische versterking van het Stadshart.

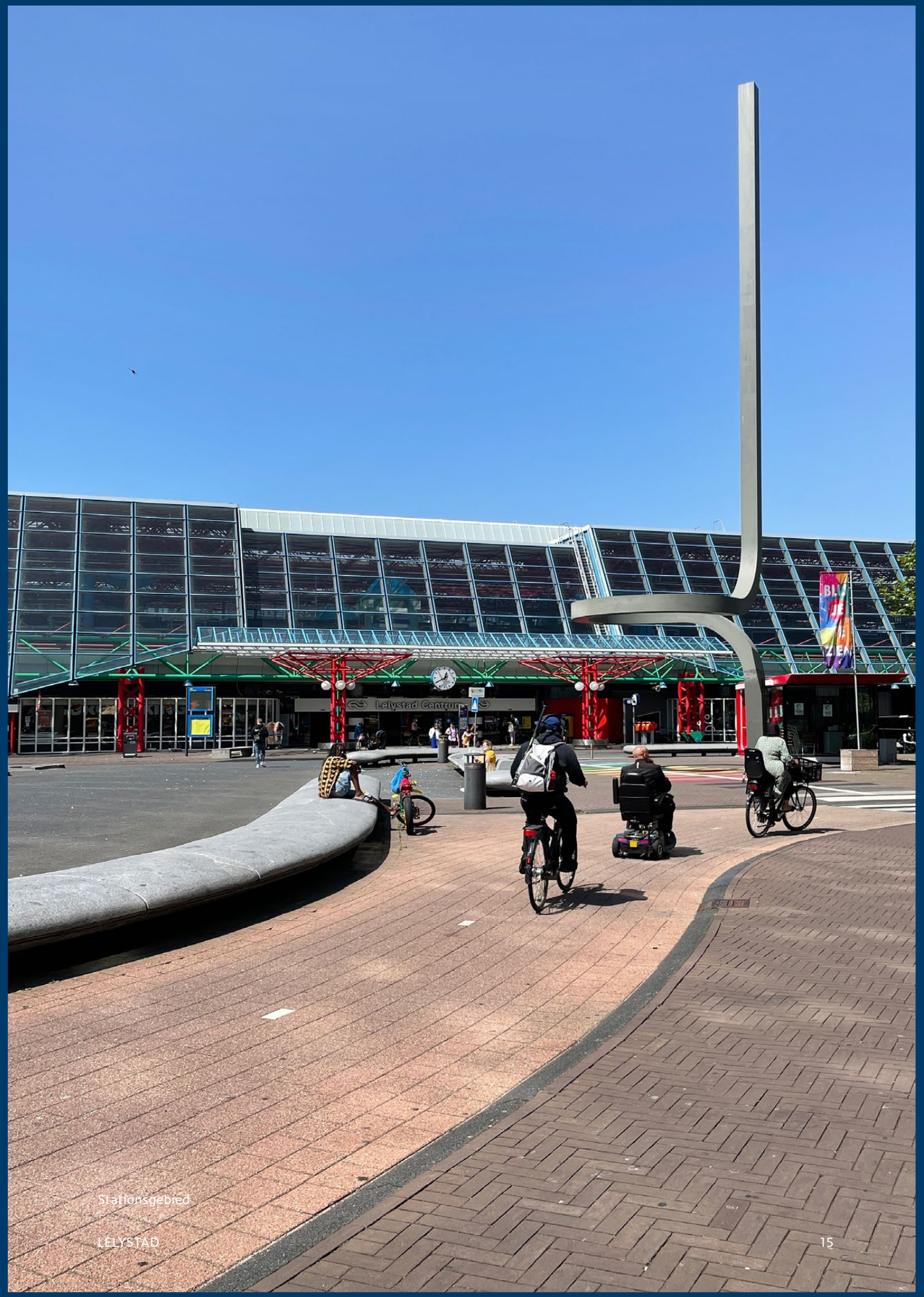
3. Stationsgebied
In de omgeving van het station van Lelystad liggen verschillende kansen om een aantal belangrijke ambities van de gemeente waar te maken. Lelystad wil haar openbaar vervoersknoop verbeteren en aantrekkelijker maken, Lelystad wil groeien in inwoners en arbeidsplaatsen en Lelystad wil haar rol als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur in het stationsgebied tot uiting laten komen. Om deze ambities uit te voeren zijn er een aantal ontwikkelingen nodig in het stationsgebied zoals; de herontwikkeling van een aantal locaties, het verleggen van de busbaan en de realisatie van een nieuw busstation. Deze maatregelen zijn nodig om ruimte voor de ontwikkellocaties te creëren, de bereikbaarheid te verbeteren en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte te genereren. Een gebiedsgewijze aanpak geeft identiteit aan het gebied en creëert zo waarde voor het gehele gebied en de omgeving. Het accent in de aanpak ligt op het toevoegen van woon- en werkfuncties en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het gebeid levert daarnaast een belangrijke toegevoegde waarde voor het naastgelegen centrumgebied. De ontwikkeling is dan ook complementair aan de totale ontwikkeling van het stadshart.

4. Zorgzone
Met een nieuw ziekenhuis en zorgwoningen vormt dit direct gelegen aan goed OV en de voorzieningen van het stadshart een belangrijk gebied. Dit maakt de locatie uniek. Ook het politiebureau en de brandweerkazerne zijn in deze zone ondergebracht. Aanpak van naastgelegen infrastructuur en een duurzame energievoorziening zijn/worden hier van belang. Goede fietsvoorzieningen spelen een bijzonder rol gezien de nabijheid van de campuszone.

5. Campuszone
De Campuszone ligt ten zuiden van het centrum en Zorgkwartier. Het is een onderwijscluster, centraal in Lelystad. Het is een parkachtig autoluw gebied. De functie van de Campuszone wordt versterkt met een nieuwe onderwijscampus. Hier zullen drie middelbare scholen ondergebracht worden voor circa 4000 scholieren. Door de verplaatsing van de scholen ontstaat er tevens ontwikkelruimte elders in het stadshart. Daarnaast zal het een gemengder campusgebied worden door de toevoeging van woningbouwlocaties. Om het gebied goed te ontsluiten wordt er een nieuwe hoofdfietsroute en fietsbrug gerealiseerd, passend in de groene setting en uitstraling. Deze fietsroute vormt onderdeel van de snelfietsroute (e-bikes) via Campus Zuid naar Almere en de fietsroute naar Lelystad Airport.

2.3 Relatie ontwikkelstrategie met gebiedsoverstijgende opgaven
Buiten de 1.200 meter zonering van het Stadshart bevinden zich een aantal gebiedsoverstijgende opgaven. Hoewel ze buiten de zonering vallen hebben deze ontwikkelingen wel een relatie en invloed op de ontwikkelstrategie. Hieronder worden de belangrijkste opgaven en de relatie met het stadshart beschreven.

6. Kustzone
De kust is een belangrijke ontwikkelingszone aan de flanken van de stad. Toerisme speelt hierbij een belangrijke rol. Het Stadshart vormt een belangrijke toegang tot de kust en moet als zodanig ervaren kunnen worden. Een sterk stadshart met goede OV verbindingen is van grote waarde om toeristen ook kennis te laten maken met het centrum van de stad.



Stationsgebied

7. Dreef van de Nieuwe Natuur
De Visarenddreef is de verbinding tussen het station (centrum) en de kust. Als de ontwikkeling van de kust gestalte krijgt zal deze as zich ontwikkelen passend bij de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur om de kust bereikbaar te houden is een goede ontsluiting via het OV voorwaarde. Hierin speelt het Stadshart met het station een belangrijke rol. De dreef zal het verkeerskundige karakter verliezen en transformeren naar een passende stedelijk groene as . De auto is secundair en snelheden worden aangepast.

8. Parkzone
Het Woldpark vormt de belangrijke parkzone. Woningbouw, het gebruik voor evenementen zal uitsluitend kunnen met behoud van de belangrijke parkfunctie die het nu heeft. Deze functies zijn van ondergeschikt belang. Stedenbouwkundig verbindt de zone het stadshart met de natuur aan de oostelijke flank van de stad.

9. Nationaal Park Nieuwland
Nationaal Park Nieuwland is een belangrijk visitekaartje van Lelystad. Lelystad, Hoofdstad van de Nieuwe Natuur is hier met name aan gelieerd. Het park ligt net als de kust buiten de 1200 meter zone maar de invloed is te weinig voelbaar. Het voelbaar maken van de kwaliteiten in de flanken en het economisch versterken van het centrum is een grote opgave waar Lelystad voor staat.

10. Lelystad Airport Businesspark (LAB)
LAB wordt ontwikkeld als centrum voor handel, logistiek en innovatieve maakindustrie. Dit wordt gedaan door ruimte te geven aan productiebedrijven, logistiek en aan de luchthaven gerelateerde commerciële functies zoals kantoren, ontmoetingsplekken en hotels. De locatie ligt buiten de 1.200 meter zone maar is een belangrijke economische impuls voor de stad. Het stadshart wordt daarom goed verbonden met LAB.

2.4 De visie op mobiliteit
De ontwikkeling van het stadshart gaat samen met de ontwikkeling van het mobiliteitssysteem. Hoe kan dit systeem worden ingericht zodat de strategische opgaven van de gemeente Lelystad op het gebied van mobiliteit worden bereikt? Dat doen we met een visie op Mobiliteit met als uitgangspunt: het centraal stellen van de verplaatsing van mensen en goederen. Een mobiliteitssysteem dat zodanig is ingericht dat de verplaatsingen worden gefaciliteerd passend bij de doelstellingen die Lelystad heeft op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid en de visie op de ontwikkeling van de stad.

De volgende uitgangspunten worden toegepast bij de uitwerking van de opgaven:

1. Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en gebruik van duurzame vervoermiddelen (lopen, fietsen en OV).
2. Autoverkeer wordt geleid naar wegen van hogere orde: Rijks- en provinciale wegen voor doorgaand verkeer, de buitenring en de binnenring rondom het stadscentrum voor stedelijk verkeer en als parkeerroute rondom het stadshart.
3. De vlotte doorgankelijkheid en doorstroming op de Binnenring rondom het Stadshart wordt gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd".
4. Knooppunten faciliteren een duurzame en efficiënte verplaatsing van deur tot deur.
5. De infrastructuur is passend door een mix van gedragsbeïnvloeding, slimme aanpassing en nieuwe aanleg van infrastructuur.
6. Voor de verkeersveiligheid heeft scheiding van vervoerwijzen met verschillende snelheid en massa de voorkeur.
7. 'Verleiden' gaat voor 'afdwingen'; Lelystad stimuleert gewenst gedrag om doelen te bereiken.
8. Lelystad bevordert door voorbeeldgedrag, stimulering en facilitering elektrisch vervoer en vervoersmiddelen die gebruik maken van waterstof als 'brandstof'

2.5 Belang bereikbare Steden en Rijksinzet uitvoering ontwikkelstrategie
De ontwikkelstrategie laat zien dat Lelystad voor een grote opgave staat, maar ook grote ambities heeft. De centrale zone in Lelystad, het Stadshart, blijft echter achter in haar ontwikkeling ten opzichte van de mogelijkheden die de flanken de stad biedt. Willen de flanken ook de stad kunnen versterken is een sterke basis (centrale zone) van eminent belang. In totaal is het mogelijk om tot 2030 circa 1.700 woningen en 1.200 arbeidsplaatsen te ontwikkelen in het stadshart van Lelystad.

Daarnaast is het gebied als entree bepalend voor de uitstraling en imago die de stad heeft. Veel van de investeringen kunnen per deelgebied worden opgevangen en het zijn de kwaliteitsimpulsen enerzijds en de kansen voor verdichting nabij het spoor anderzijds die een financiële bijdrage noodzakelijk maken om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen. Denk hierbij aan overstijgende voorzieningen op het gebied van infrastructuur. En het investeren in echt stedelijke voorzieningen als een nieuw en slimmer busstation, gebouwd fietsparkeren, gebouwde parkeervoorzieningen en hoogwaardige klimaatbestendige openbare ruimte. Stuk voor stuk voorbeelden van investeringen die zonder bijdrage niet realiseerbaar zijn en essentieel zijn voor de ontwikkeling van een sterk en toekomstbestendig stadshart.

Om tot 2030 de 1.700 woningen en 1.200 arbeidsplaatsen te realiseren heeft Lelystad een totaal tekort van 51 miljoen euro. De benodigde publieke investeringen bedragen 130 miljoen euro. Voor de publieke investeringen is reeds een dekking van 22,5 miljoen euro beschikbaar. De totale grondopbrengsten bedragen 56 miljoen euro. Per woningequivalent (woningen + arbeidsplaatsen) betekent dit een tekort van 26.829 euro. Zoals de bovenstaande toelichting samenvat zijn de investeringen noodzakelijk om te groeien tot een toekomstbestendig stadshart. Het tekort van 51 miljoen euro vormt een beperking voor de uitvoering van deze ontwikkeling. Via het programma Bereikbare Steden vraagt Lelystad daarom om aanvullende Rijksinzet om bij te dragen aan de ontwikkeling van het stadshart van Lelystad.



National Park Nieuwland

ONTWIKKELSTRATEGIE STADSHART LELYSTAD

in het kader van Bereikbare Steden

1. Centrumgebied
• Herontwikkeling centrumgebied op basis van de uitgangspunten van Masterplan Stadhart een stedelijk centrum.
• Verbetering kwaliteit, sfeer, uitstraling en imago.
• Investeringen in de openbare ruimte en verplaatsing van het buseiland.
• Transformatie winkels
• Aantal woningen: circa 170 (Parkwijk en Zilverpark-oost)

2. Theaterkwartier
•Cultureel centrum rondom het Agoratheater; een bioscoop, horeca, leisure en wonen in een hoge dichtheid in de nabijheid van hoogwaardig openbaarvervoer.
• Realisatie fietsenstalling
• Sloop parkeergarage en gymzalen
• Aantal woningen: circa 650 (Theaterkwartier + Arcus locatie)
• Niet-woonprogramma: circa 1.175 m²

3. Stationsgebied
• Entree van de hoofdstad, zone tussen provinciehuis en rechtbank
• Verbetering van functies; o.a Een slimmer busstation, verbetering en uitbereiding van de bereikbaarheid van de fietsenstallingen, K&R.
• Toevoeging van woningen voor werkende jongeren, (jonge) stellen en/of kleine gezinnen en ouderen
• Aantal woningen: circa 550
• Niet-woonprogramma: circa 10.000 m²

4. Zorgzone
• Medisch cluster rondom het ziekenhuis
• Zorgwoningen
• Veiligheidsvoorzieningen: brandweer & politie
• Verbetering van de bereikbaarheid van de busbaan Middendreef en aanpassing Ziekenhuisweg

5. Campuszone
• Onderwijscluster in de campuszone
• Nieuwe schoollocatie voor drie middelbare scholen (circa 4.000 scholieren)
• Ontwikkelruimte voor huurwoningen van woningbouwcorporatie Centrada
• Aantal woningen: circa 350

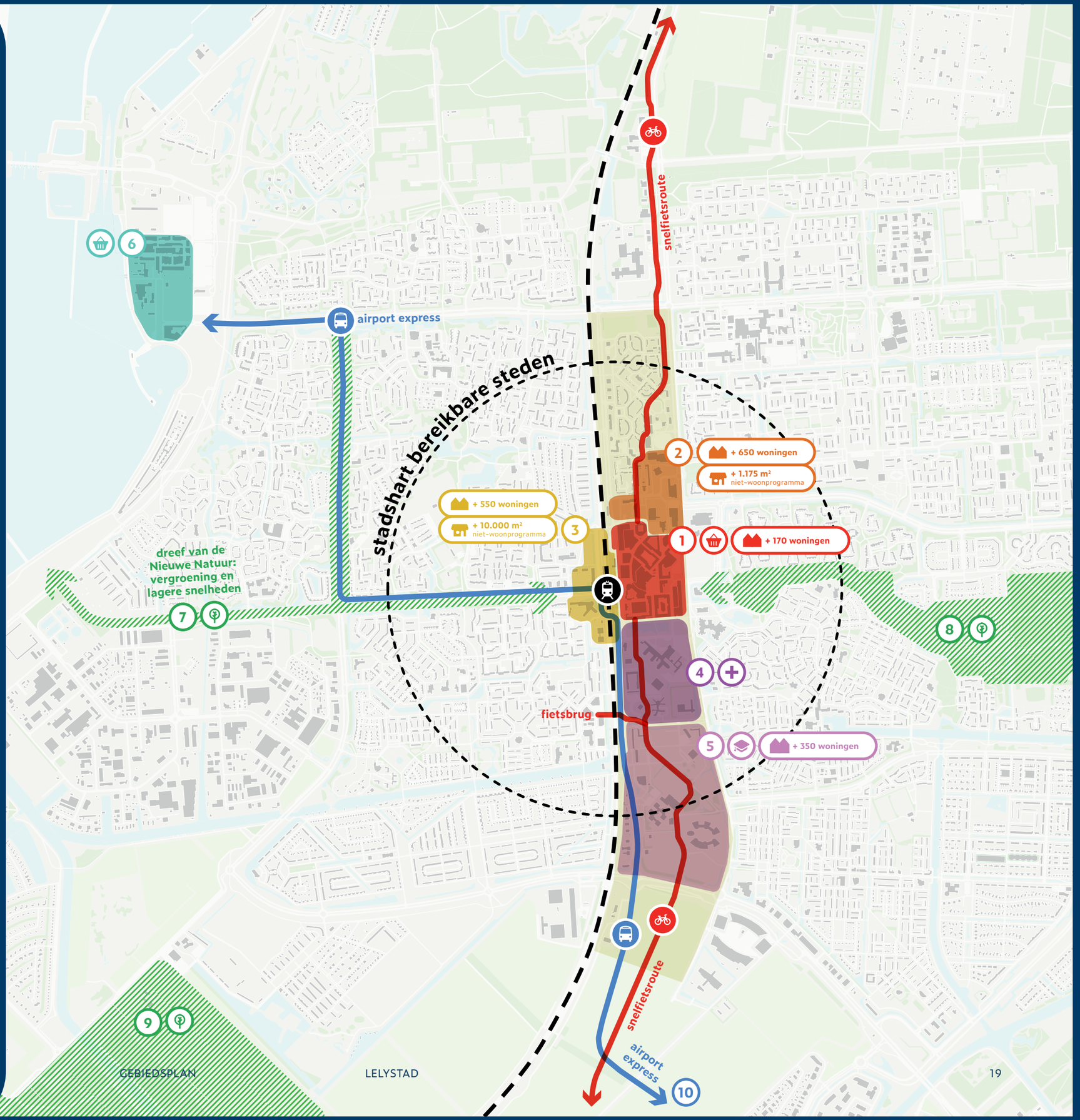
6. Kustzone - Bataviastad
• Ontwikkeling toerisme

7. Dreef van de nieuwe natuur
• Vergroening en lagere snelheden

8. Parkzone
• Groene flank richitng het stadscentrum
• Woningbouw in een groene parkachtige omgeving

9. Nationaal Park Nieuwland

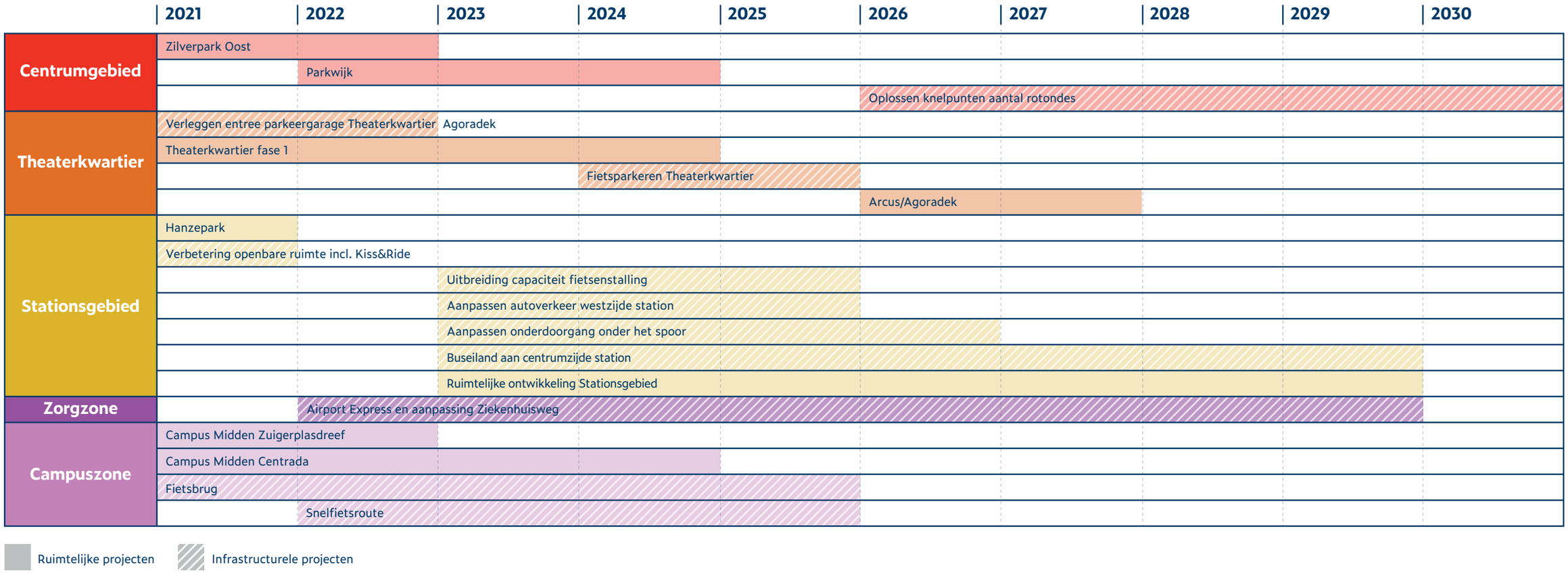
10. Lelystad Airport Businesspark (LAB)



3. FASERING

De projecten kennen niet een rangorde of volgorde. Bepalend voor de ontwikkelingen is het uiteindelijke resultaat dat meer is dan de som der delen en een duidelijke identiteit kent: Hoofdstad van de Nieuwe Natuur. De samenhang, bereikbaarheid per auto maar met name per fiets en OV zijn een belangrijk speerpunt.

De gebieden zijn parallel te ontwikkelen en hiermee is er minder risico door ongewenste afhankelijkheden. Daarnaast biedt deze fasering de mogelijkheid om just in time het juiste te doen. Tempo staat hierbij voorop en dat kan gezien de vele gunstige grondposities die de gemeente heeft. Omdat de grondprijzen lager zijn dan elders in de MRA en het noodzakelijk is om een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendig gebied te realiseren zijn investeringen nodig. Investeringen die Lelystad niet alleen kan dragen. Hieronder staat de fasering van de belangrijkste ontwikkelingen samengevat. Bijlage 1 toont de volledige fasering van de projecten.



Stationsgebied

4. PROJECTENKAART

Ruimtelijke projecten

A. Parkwijk

B. Zilverpark Oost

C. Stationgebied

D. Arcus

E. Theaterkwartier

F. Campus Midden Zuigerplasdreef totaal

H. Hazepark

G. Campus Midden Centrada

Infrastructurele projecten

1. Verbetering openbare ruimte incl. Kiss&Ride

2. Verleggen entree parkeergarage Theaterkwartier
+ aanpassen rotonde Rigastraat

3. Aanpassen autoverkeer westzijde station

4. Buseiland aan centrumzijde station

5. Airport Express --> busbaan Middendreef en aanpassing

6. Station uitbreiding capaciteit fietsenstalling tot 3250 in 2030
en 4000 in 2040

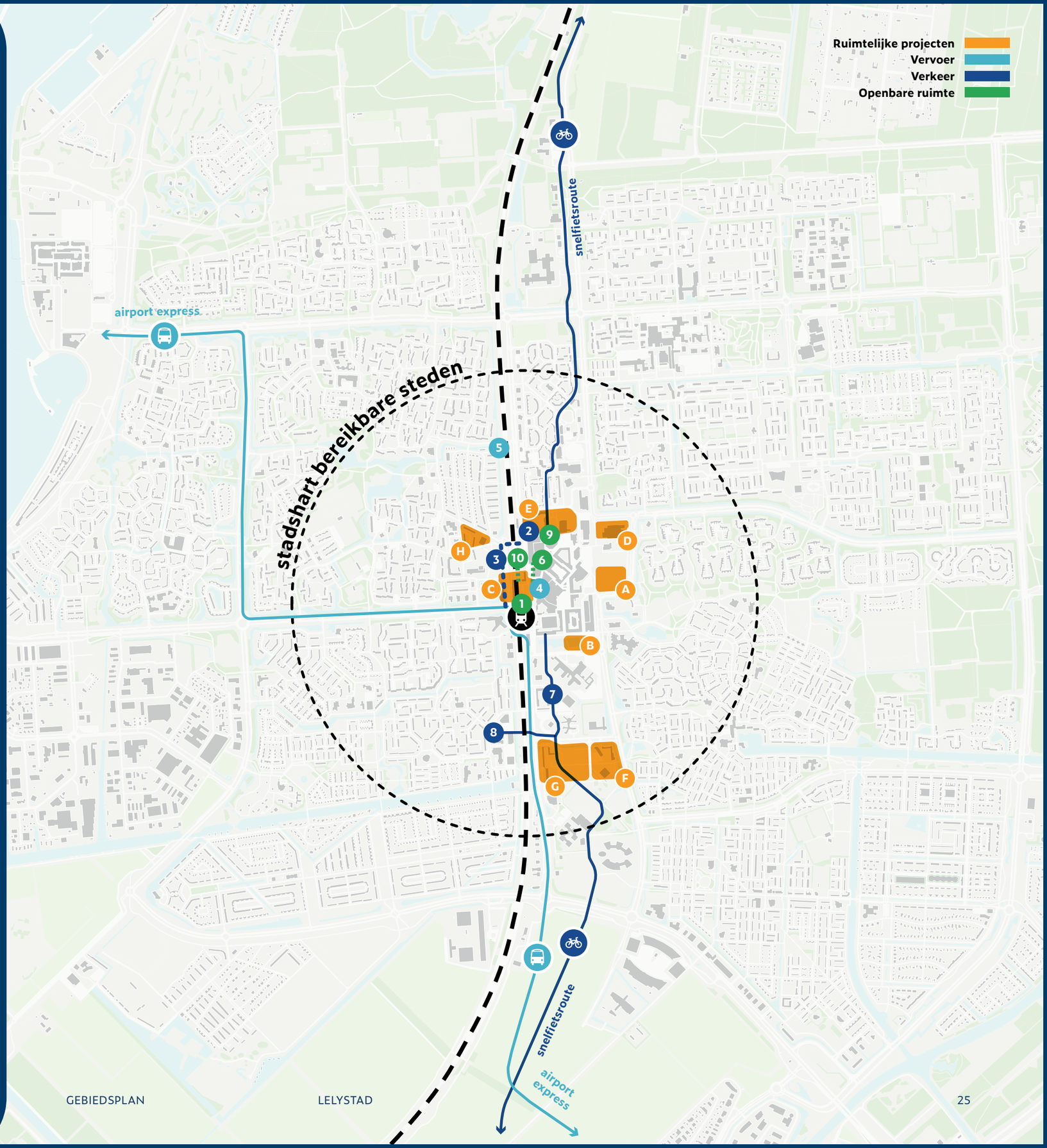
7. Snelfietsroute naar luchthaven

8. Fietsbrug over Middendreef voor fietsroute scholieren

9. Fietsparkeren Theaterkwartier, 700 plaatsen

10. Onderdoorgang onder het spoor

11. Oplossen knelpunten aantal rotondes



5. PROJECTENBESCHRIJVING

In de propositie van 4 maart 2021 zijn projecten opgenomen om uitvoering te geven aan de ontwikkelstrategie voor het stadshart van Lelystad. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen kort toegelicht. De ruimtelijke ontwikkelingen kunnen niet succesvol gerealiseerd worden zonder een aantal belangrijke investeringen. Dit zijn infrastructurele maatregelen of ingrepen in de openbare ruimte die randvoorwaardelijk zijn om ontwikkelruimte te creëren, voor de leefbaarheid en voor de toekomstbestendigheid van de ontwikkelingen. Tot slot dragen de ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen ook bij aan gebiedsoverstijgende projecten, de impact van maatregelen strekt namelijk verder dan de 1200 meter grens van het stadshart. In de laatste paragraaf wordt dit toegelicht.

5.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

Parkwijk
Parkwijk is een (toekomstige) buurt gelegen tussen het Stadshart en het woongebied Archipel. In Parkwijk is gevarieerde bebouwing mogelijk: appartementen, rij- en hoekwoningen, woon-werk- of woon-zorgwoningen, levensloopgeschikte patiowoningen en eengezinswoningen, zowel koop als huur. De locatie wordt als een gemengd stedelijk gebied ontwikkeld dus naast woningbouw komen er klein stedelijke functies als; ateliers, praktijkruimte, galerie, dienstverleners, bedrijf aan huis en ambachtelijke bedrijfjes.



Zilverpark Oost
Het programma voor de ontwikkellocatie bestaat uit 35 luxeappartementen die uitkijken over het Zilverpark en de Groene Carré. Ontwikkeling draagt bij aan de verbreding van het woningaanbod in het centrum en biedt een luxe woonmilieu dicht bij de voorzieningen en OV.



Stationsgebied
De hoge druk op de woningmarkt in de regio biedt Lelystad de kans om in een deel van de vraag naar woningen op OV knooppunten in de regio te voorzien. De ontwikkeling geeft de mogelijkheid om daadwerkelijk een stap te maken in enerzijds het verbeteren van het gebied met al haar functies, het versterken van de entree van de stad. Vanwege de centrale ligging zijn er met name kansen voor werkende jongeren, (jonge) stellen en/of kleine gezinnen en ouderen. In totaal biedt de locatie ruimte voor ruim 600 woningen en circa 1000 m2 niet-woonprogramma. Het toevoegen van programma rond het station zorgt ervoor dat er voldoende massa ontstaat voor een goede verbinding met de andere kernen van de MRA. Dit is nodig voor Lelystad om te kunnen profiteren van de welvaart uit de regio.

Maar ook de infrastructuur vraagt aandacht. Een slimmer busstation, goede bereikbaarheid van de luchthaven en fietsenstallingen die goed bereikbaar zijn, zijn belangrijke eerste ingegrepen om het stationsgebied te herontwikkelen, bereikbaarheid te verbeteren en een kwaliteitsimpus te geven. De ontwikkeling van het stationsgebied biedt de kans voor het opnieuw inrichten van de buitenruimte waarbij het verkeer beter in de omgeving ingepast is en er een veilige ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers. De buitenruimte kan meer verblijfskwaliteit en een groene inrichting krijgen. Deze nieuwe openbare ruimtes gaan nieuwe aantrekkelijke adressen vormen voor de nieuwbouw van woningen, kantoren en werkruimtes.

Arcus/Agoradek
Naast het theaterkwartier komt de Arcus-schoollocatie vrij doordat het middelbaar onderwijs wordt verplaatst naar de Campuszone. Door deze verplaatsing ontstaat een herontwikkelingslocatie van 3,3 hectare op 10 minuten loopafstand van Intercitystation Lelystad Centrum. Bij herontwikkeling van deze locatie wordt vervoersknoop Lelystad Centrum optimaal benut ten behoeve van stedelijk wonen in de MRA. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan meer kritische massa voor een vitaal stadshart.







Theaterkwartier fase 1
Ten westen van het Agoratheater verschijnt het theaterkwartier: een bioscoop, horeca, leisure, hotel en wonen in een hoge dichtheid in de nabijheid van hoogwaardig openbaarvervoer. Het toevoegen van woningen en de concentratie van leisure zorgt voor een aantrekkelijker en meer levendig centrum en vergroot de economische basis.

Campuszone
Campus Midden betreft het gebied tussen Zuigerplasdreef, Larserdreef, Middendreef en Gordiaandreef. In 2021 opent hier de nieuwe onderwijscampus Porteum de deuren, met drie middelbare scholen (4000 scholieren). Naast de verplaatsing van de schoollocatie worden er ook woningen ontwikkeld om een meer gemengd gebied te creëren. Zo biedt het vlekkenplan Campus zuid de plaats aan de 300 semi permanente huurwoningen van woningcorporatie Centrada.

5.2 Investeringen

Investering	Toelichting	Raakvlak met ruimtelijke ontwikkeling(en)
Verleggen entree parkeergarage Theaterkwartier Agoradek	Door de entree van de parkeergarage te verleggen kan de vrijkomende ruimte worde gebruikt voor de realisatie van extra woningen in het Theaterkwartier bij de waag. Het parkeerdek (Agoradek) met de woningen wordt gesloopt waardoor de mogelijkheid ontstaat om het woonprogramma van het theaterkwartier uit te breiden. Een nieuwe semi-verdiepte parkeergarage passend in de stedelijke omgeving voorziet in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen en geeft de gewenste uitstraling.	Theaterkwartier Arcus/Agoradek
Aanpassen autoverkeer westzijde station	De Visarenddreef en de Stationslaan krijgen een nieuwe inrichting die erop gericht de verblijfskwaliteit te vergroten met meer ruimte voor een groene inrichting. De ruimte die nodig is voor het gemotoriseerde verkeer wordt zo compact mogelijk gehouden zodat er hier ruimte ontstaat voor langzaam verkeer en verblijven. De aanpassingen zijn noodzakelijk om het autoverkeer terug te dringen, de verblijfskwaliteit te vergroten en de langzaamverkeersverbindingen te verbeteren in het stationsgebied.	Stationsgebied
Nieuw busstation met eilandperron aan oostzijde station	Het nieuwe busstation langs de Middenweg. Dit nieuwe station met middeneiland komt ten opzichte van het huidige busstation wat zuidelijker te liggen waardoor er ruimte ontstaat voor de herinrichting van een groter stationsplein. De routing van de bussen verandert met het nieuwe busstation en de route over het stationsplein. Naast sneller openbaar vervoer en goede toegankelijkheid voor mensen met een beperking krijgt ook de verbinding vanuit het station naar de stad (Dukaatplein) een impuls en wordt deze veiliger.	Stationsgebied
Uitbreiding capaciteit fietsenstalling stationsgebied tot 3250 in 2030 en 4000 in 2040	Onderdeel van de plannen voor het stationsgebied is de realisatie van een nieuwe fietsenstalling. De intensivering van het gebied en de toename van het aantal treinreizigers vraagt om een capaciteitsvergroting en verbeteren van de sociale veiligheid/beleving met een nieuwe fietsenstalling	Stationsgebied
Snelfietsroute naar luchthaven	De snelfietsroute is noodzakelijk voor een goede verbinding met Almere, de luchthaven en voor de nieuwe school op de Campus locatie (ca. 4000 scholieren). Met de aanleg van de snelfietsroute wordt het gebruik van de (e-)fiets in het woon-werkverkeer gestimuleerd. Dit is belangrijk voor de bereikbaarheid. Minder auto's op de weg betekent namelijk ook een betere bereikbaarheid voor openbaar vervoer, zakelijk verkeer en vrachtverkeer.	Campuszone

Investering	Toelichting	Raakvlak met ruimtelijke ontwikkeling(en)
Airport Express, busbaan Middendreef en aanpassing aansluiting Middendreef-Ziekenhuisweg	Kijkend naar de afgelopen jaren is er sprake van een autonome groei van het verkeer rondom het Stadshart. Er ontstaan met name tijdens het spitsuur problemen in de vlotte afhandeling van het verkeer tussen de rotonde Middenweg/ Ziekenhuisweg/ Middendreef en de rotonde aan de Visarenddreef/Stationslaan. Daar heeft ook het openbaar vervoer last van. Het probleem wordt nog nijpender op het moment dat Lelystad Airport uitbreidt. De busbaan op de Middendreef wordt daarom verlegd en de aansluitingen verbeterd. Naast een goede bereikbaarheid van de luchthaven betekent dit een kwaliteitsimpuls voor het openbaar vervoer. Minder omrijden, lagere exploitatiekosten en aantrekkelijker en betrouwbaarder reistijden.	Stationsgebied Zilverpark Oost
Fietsbrug over Middendreef voor fietsroute scholieren	Er komt een fietsbrug over de Middendreef om een veilige fietsverbinding te realiseren naar de nieuwe schoollocatie op de campus.	Campuszone
Fietsparkeren Cultuurzone, 700 plaatsen	Onderdeel van de ontwikkeling Theaterkwartier is een zijn de realisatie van 700 fietsparkeerplekken. Toenemend fietsgebruik, het verbeteren van de buitenruimte en het vergroten van de horeca en culturele voorzieningen in het Theaterkwartier zorgen voor toename in de vraag naar fietsparkeerplaatsen.	Theaterkwartier
Aanpassen onderdoorgang onder het spoor	De onderdoorgang onder de sporen tpv de Middenweg-Visarenddreef bestaat uit twee delen, van elkaar gescheiden door een rij kolommen. Het zuidelijke gedeelte zal worden gebruikt voor het gemotoriseerde verkeer, de noordelijke als voetgangersverbinding naar stationsgebied-west en voor een uitbreiding van de nieuwe fietsenstalling onder het station.	Stationsgebied
Oplossen knelpunten aantal rotondes	Het onderzoek naar het functioneren van het systeem van dreven, centrumring en buitenring laat zien dat de druk op met name de centrumring sterk toeneemt. De prognoses tonen een systeem dat in de nabije toekomst in de knel komt. Bij de huidige kruispunten en rotondes zijn nu al vertragingen te zien en in de (nabije) toekomst zal dat leiden tot echte knelpunten. Om dit te voorkomen worden de volgende rotondes aangepakt: Ziekenhuisweg/Middenweg/Middendreef.Visarenddreef/Middenweg. Stationsdreef/Rigastraat en Stationsdreef/Agorabaan	Diverse projecten

5.3 Gebiedsoverstijgende projecten

Lelystad profileert zich als Hoofdstad van de Nieuwe Natuur en dat doen wij niet voor niets. Natuur is in Lelystad nooit ver weg, de stadsparken dringen ver door de stad in en zorgen voor natuur om de hoek voor iedereen. Daarnaast zal Lelystad de komende jaren flink groeien er richt zich op de kernopgave in drie gebieden:

1. Bestaande stad (versterken stadshart, integrale gebiedsaanpak Lelystad Oost)
2. Kust (ontwikkeling Nationaal Park Nieuwland, Bataviakwartier)
3. Lelystad Zuid (Warande)

Voor 2030 worden er circa 15.000 nieuwe woningen gerealiseerd in deze gebieden(10.000 in Warande, 3.000 aan de Kust en circa 2.000 in de bestaande stad). De groei van de stad betekent ook dat er banengroei ontstaat. Er wordt ingespeeld op de kansen van de ontwikkeling Lelystad Airport, het uitbouwen van de vrijetijdseconomie en een optimale benutting van de multimodale bereikbaarheid met kansen voor logistiek, secundaire agrofood en verschillende vormen van maakindustrie.



Bataviastad



Nationaal Park Nieuw Land

6. ORGANISATIE

De projecten vallen onder het ambtelijk opdrachtgeverschap van de directeur Fysiek Domein. Bestuurlijk verantwoordelijk is de wethouder MRA/Woningbouw/Next level. Het project wordt aangestuurd door diverse projectmanagers. Momenteel wordt mede naar aanleiding van het gebiedsplan onderzocht of een gebiedsaansturing gewenst is en op welke manier. Voor de ontwikkeling wordt een beroep gedaan op de interne organisatie en waar nodig wordt deze versterkt vanuit de flexibele schil. Daar waar deze niet toereikend is, is een aanvraag opgesteld en ingediend bij de MRA. Zodra het gebiedsplan wordt vastgesteld wordt een passende aansturing georganiseerd met benodigde mandaten, sturing etc.
De gemeente is afhankelijk van diverse partners in het gebied. Ontwikkelaars, woningbouwcorporatie en bijvoorbeeld de zorginstellingen zijn hierbij belangrijk. Voor de transformatie in het centrum is goede samenwerking met de eigenaren en ondernemers inmiddels een feit.

Lelystad is zich bewust van de grote omvang van de opgave voor de komende jaren. Ook de ambitie is groot, de organisatie is echter klein. Om hier op in te spelen is het programma Lelystad Next Level gestart. Gemeente Lelystad, provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken werken hierin gezamenlijk aan het toekomst gericht maken van de stad, in fysieke zin maar ook in het bouwen van een ontwikkelingsgerichte organisatie. Het Lelystad Next Level programma is daarmee in lijn met de ambities van Bereikbare Steden.

7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING

7.1 Bestuurlijk draagvlak
Over de ontwikkelingen in het stadshart Lelystad is veel bestuurlijk consensus en draagvlak. De concensus is echter veelal gefragmenteerd en het gebiedsplan geeft context door het samenhangende verhaal te delen.

7.2 Maatschappelijk draagvlak
Nauwe samenwerking met name met ondernemers en eigenaren in het gebied is hierbij belangrijk. Daarnaast zullen de bewoners en omwonenden deel uit maken van het proces om te komen tot goede besluitvorming over het gebiedsplan.

7.3 Samenwerking lokale partners/ marktpartijen
Lelystad heeft mede door haar omvang een goede relatie met de stakeholders in de verschillende gebieden. De gemeente is benaderbaar en staat open voor ondernemers, bewoners en initiatiefnemers. De lijnen zijn kort.

8. RISICOMANAGEMENT

Risico's zijn met name de risico's op vertraging i.v.m. conjuncturele schommelingen. Deze zijn beperkt. Verder zijn er geen bijzondere risico's, zodra het gebiedsteam start zal een uitgebreide risicoanalyse worden gemaakt. Daar waar grondexploitaties van toepassing zijn maakt deze risicoanalyse hier onderdeel van uit.

De grote omvang van de opgave en de beperkte ambtelijke organisatie vanuit de gemeente is een aandachtspunt voor de uitwerking en uitvoering van de gebiedsplannen. In het kader van het Next Levelprogramma werkt Lelystad aan het toekomstbestendig maken van de stad en de ambtelijke organisatie in samenwerking met de provincie Flevoland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanuit dit programma en het traject Bereikbare Steden wordt daarom gewerkt aan het versterken van de organisatie om voldoende capaciteit te bieden voor de uitwerking en uitvoering van het gebeidsplan.



Stadhuis

Fietsen langs de Oostvaardersplassen

COLOFON
Gemeente Lelystad

met bijdrage van:
Inbo
Metafoor